

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 8.4.2024

Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania

a

Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy

Zodpovedný:

Ján Mazúr

Spracovateľ:

Ján Brunovský

Ján Mazúr

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia komisie MsZ
- Dôvodová správa
- Metodika zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania vo verzii 4
- Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy

Apríl 2024

Návrh uznesenia

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta odporúča MsZ:

1. **zobrať na vedomie** materiál Metodika zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania (verzia 4, ďalej len "Metodika");
2. **zobrať na vedomie** materiál Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy (ďalej len "Stratégia") vypracovaný pre účely vyjednávania s developermi aktívnymi v území Mlynských nív v kontexte Metodiky a Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy;
3. **žiadať primátora**, aby pracoval na naplnení Metodiky a Stratégie v partnerstve s developermi aktívnymi v území Mlynských nív najmä formou uzatvorenia záväzných zmlúv medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a developermi aktívnymi v území Mlynských nív.

Dôvodová správa

Materiály „Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania“ a „Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy“ predkladáme na základe potreby vytvoriť nové nástroje pre územné plánovanie.

Pri diskusii o zmene územného plánu s orientáciou na bývanie je nevyhnutné zohľadniť vplyv tejto transformácie na celkový rozvoj daného územia, zvlášť v lokalitách, kde sa spája viacero návrhov súčasne. V momente, keď sa rozhodne o posunutí priorít od priemyselného či iného využitia k bývaniu, nastávajú zmeny nielen v urbanistickej štruktúre, ale aj v požiadavkách na verejnú občiansku vybavenosť, vzdelávacie zariadenia, parky, či hromadnú dopravu.

Príchod nových obyvateľov do danej lokality si vyžaduje dôkladné plánovanie a prispôbenie existujúcej verejnej občianskej vybavenosti novým potrebám. Vzhľadom na rast obyvateľstva sa zvyšuje dopyt po doprave, školách, škôlkach, kultúrnych a športových zariadeniach, parkoch a verejných priestranstvách. Ak chceme dosiahnuť udržateľný a harmonický rozvoj v danej lokalite, aktualizácia územného plánu by nemala zanedbávať ani túto dimenziu. To sa ukázalo ako nevyhnutné aj po obdržaní veľkého množstva žiadostí o zmenu územného plánu.

Na základe toho sme pristúpili k aktualizácii metodiky zmien územného plánu tak, aby reflektovala aj tieto nové výzvy. Keďže v lokalite MUŠ Mlynské nivy mesto obdržalo veľké množstvo žiadostí o zmenu územného plánu, je potreba pristupovať k tejto zmene komplexne. Na základe aktualizácie metodiky bude mesto schopné získavať nielen nájomné byty, ale aj parky, verejné priestranstvá, školy, či financie na električku. Možnosti plnenia nadhodnoty vo forme kontribúcií mestu sa rozširujú.

Samotné potreby územia sú definované už v urbanistickej štúdii. To však nestačí a v území sa bude investovať aj z iných zdrojov ako z kontribučného plnenia. Všetky ohľady investícií do verejnej občianskej vybavenosti sú definované v pripravenej stratégii rozvoja a financovania územia. V nej sú zadefinované potrebné investície do „nutej infraštruktúry“ (investície v rámci záväzných stanovísk), investície z poplatku za rozvoj aj investície z kontribučných plnení.

Materiály sú pripomienkované (alebo v procese pripomienkovania) a v súlade s útvaram hlavného architekta, hlavnou mestskou kontrolórkou, oddelením verejného obstarávania, sekciou právnych služieb, sekciou financií, sekciou nájomného bývania, sekciou právnych služieb, sekciou územného plánovania (MIB).

Materiály sú odparticipované so zástupcami developerov a IUR.

Materiály sú prerokované s MČ Ružinov.

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

Verzia 4, apríl 2024

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

Východiská metodiky

Základným predpokladom vysokej úrovne života je dostupnosť bývania. Ako vyplýva z analytickej časti Konceptie, Bratislava má dlhodobý problém s nedostatkom bytov na trhu a ich rastúcimi cenami, čím sa stáva bývanie menej dostupné pre široké skupiny obyvateľov. Hlavné mesto v minulosti dlhodobo zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadané v Konceptii štátnej bytovej politiky a v predošlých rozvojových dokumentoch hlavného mesta. Stav mestskej bytovej politiky pred prijatím Konceptie nezodpovedal zásadným výzvam, ktoré už dnes ovplyvňujú život v hlavnom meste a budú ho ovplyvňovať aj v nasledujúcom desaťročí.

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

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

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

Východiská aktualizácie metodiky

Od prijatia metodiky dňa 24.6.2021 hlavné mesto vyhlásilo nasledovné výzvy na predkladanie žiadostí o zmeny územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania:

- Pilotný balík zmien a doplnkov číslo 08 schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 230/2023 zo dňa 29.6.2023;
- Otvorená výzva – od decembra 2021 do 30.4.2022;
- Otvorená výzva – zameraná na nevyužívané dopravné rezervy od júla 2023 do 31.8.2023.

Väčšina žiadostí vlastníkov pozemkov o zmeny územného plánu, ktorí reagovali na vyššie uvedené výzvy, navrhuje relatívne izolovanú zmenu územného plánu bez zásadných požiadaviek na budovanie občianskej vybavenosti. Pri diskusii o zmene územného plánu s orientáciou na bývanie je však nevyhnutné zohľadniť vplyv tejto transformácie na celkový rozvoj daného územia, zvlášť v lokalitách,

kde sa spája viacero návrhov súčasne. V momente, keď sa rozhodne o posunutí priorít od priemyselného či iného využitia k bývaniu, nastávajú zmeny nielen v urbanistickej štruktúre, ale aj v požiadavkách na verejnú občiansku vybavenosť, vzdelávacie zariadenia, parky, či hromadnú dopravu.

Príchod nových obyvateľov do danej lokality si vyžaduje dôkladné plánovanie a prispôsobenie existujúcej verejnej občianskej vybavenosti novým potrebám. Vzhľadom na rast obyvateľstva sa zvyšuje dopyt po doprave, školách, škôlkach, kultúrnych a športových zariadeniach, parkoch a verejných priestranstvách. Ak chceme dosiahnuť udržateľný a harmonický rozvoj v danej lokalite, aktualizácia územného plánu by nemala zanedbávať ani túto dimenziu. To sa ukázalo ako nevyhnutné aj po obdržaní veľkého množstva žiadostí o zmenu územného plánu.

Zásadnou otázkou pri zmene územného plánu je otázka začlenenia nových obyvateľov a verejnej občianskej vybavenosti do existujúceho mestského prostredia. Bez vhodných verejných investícií a plánovanej občianskej vybavenosti môže nová zástavba pôsobiť izolovane a negatívne prispievať k dopravnej situácii v celom meste. V tejto súvislosti sa ukazuje význam spolupôsobenia mesta a súkromného sektora pri riešení tejto urbanistickej výzvy.

Cieľom aktualizácie metodiky je preto primárne umožniť mestu a developerom spolupracovať na financovaní a budovaní iných verejných investícií a verejnej občianskej vybavenosti, než tomu bolo v prípade pôvodnej verzie metodiky, ktorá predpokladala výlučne spoluprácu pri budovaní mestského nájomného bytového fondu. Aktualizácia metodiky zmien územného plánu prináša flexibilitu, na základe ktorej je schopná pružne reagovať na potreby a požiadavky obyvateľov, územia, aj developerského sektora. Bez adekvátnej občianskej vybavenosti a investícií do nej, doplnenej o vhodné množstvo nájomných bytov, by však realistická implementácia zmien v územnom pláne nebola možná.

Aktualizácia metodiky:

- umožňuje Hlavnému mestu a developerom spolupracovať na tvorbe významných verejných investícií a verejnej občianskej vybavenosti, bez ktorej nie je možné transformovať, niektoré veľké rozvojové územia, spravidla bývalé brownfieldy, ktoré nedisponujú adekvátnou vybavenosťou.
- prináša nový spôsob výpočtu príspevku prostredníctvom predvídateľného a transparentného mechanizmu, ktorým je v prílohe č. 2 uvedený koeficient.
- prináša nový spôsob systematického prístupu k transformácii a budovaniu veľkých území mesta prostredníctvom partnerskej stratégie rozvoja a financovania územia.
- prináša nový spôsob výpočtu indexácie.
- prináša novú vzorovú zmluvu.

Princípy metodiky

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.¹ Prijatie nového územného plánu, či jeho zmena predstavujú normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Hlavné mesto presadzuje verejný záujem a priority pri zmenách územného plánu a pritom dbá o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie udržateľného rozvoja hlavného mesta.

V oblasti dostupnosti bývania udržateľný rozvoj predpokladá, že obyvatelia majú zabezpečené kvalitné a cenovo dostupné bývanie s primeranou mierou stability. Zlepšovanie podmienok na výstavbu bytov a

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

vytváranie predpokladov pre ich nadobúdanie hlavným mestom sú jednou z priorit a je preto v akútnom verejnom záujme, aby hlavné mesto:

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

Pri zmene územného plánu, ktorou sa zvyšuje kapacita súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál väčšieho výnosu pre súkromného vlastníka. Hlavné mesto má za to, že v prípade odovzdania bytov na účely mestského nájomného bývania, by mala byť výmera podlahovej plochy príslušných bytov v m² vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.² Konečné rozhodnutie je na príslušnej mestskej časti ako správcovi poplatku za rozvoj.

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

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

- Spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie žiadostí;
- Dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu;
- Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite;
- Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania;
- Spôsob plnenia vypočítanej miery nadhodnoty bude určený na základe dohody mesta s developerom s ohľadom na vopred identifikované potreby územia hlavným mestom SR Bratislava; Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu vymožiteľnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;
- Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predložení na schválenie mestskému zastupiteľstvu;
- Napokon dôjde k prevodu určeného podielu bytov a/alebo inej verejnej občianskej vybavenosti v rozsahu dohodnutej nadhodnoty do vlastníctva hlavného mesta

Táto metodika obsahuje:

- A. Výberové kritériá pre záujemcov o zmeny územného plánu v kontexte tejto metodiky;
- B. Úpravu procesu spolupráce medzi hlavným mestom a záujemcami o zmeny územného plánu;
- C. Právne upozornenia a výhrady;
- D. Prílohy metodiky:
 1. Výpočet príspevku vo forme nájomných bytov pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 2. Výpočet príspevku vo forme verejnej občianskej vybavenosti pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 3. Komerčné a právne podmienky zmlúv;

²Zákon č. 447/2015 Z.z., o miestnom poplatku za rozvoj, v znení neskorších predpisov

4. Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty;
5. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania Mestskej územnej štúdie;
6. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA;
7. Formulár Žiadosti na zmenu územného plánu.
8. Príklad valorizácie kontribučného koeficientu

A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ

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

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

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

1. **Zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolité prostredie** – pri príprave územnej štúdie je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy pre umiestnenie novej bytovej výstavby pre stabilizované a rozvojové plochy, stanovené v kapitole C.3 ÚPN BA³, podkap. 3.2 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a podkap. 3.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre centrum, vnútorné a vonkajšie hlavné mesto.
2. **Zásada minimálnej veľkosti lokality** – lokalita musí v prípade, že ide o rozvojovú plochu spĺňať kritérium minimálnej veľkosti územia 0,5 ha. Požiadavka vyplýva z metodiky spracovania ÚPN BA.
3. **Zásada proporcionality zástavby** – pri spracovaní územnej štúdie je potrebné vychádzať pri overovaní intenzity zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území, s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území hlavného mesta.
4. **Návrh zmeny ÚPN BA predmetnej lokality nie je v rozpore s ÚPN R BSK.**⁴

A.2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

1. **Dostupnosť základnej občianskej vybavenosti** – areálové zariadenia MŠ, ZŠ (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti MŠ do 400m, ZŠ do 500m /1.stupeň/, ZŠ do 800m /2.stupeň/*), vstavané zariadenia (*súčasť parteru – ambulantná zdravotná starostlivosť 500m (optimálny dochádzkový rádius)*), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby – potraviny a drogerie, zariadenia verejného stravovania a služieb), preferovaná doplnujúca OV (*optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť*).
2. **Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru** – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (*električka, trolejbus, autobus*), zastávka verejnej dopravy (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer – 5 minút*). V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. **Udržiateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza:**

³ Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA).

⁴ Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj z roku 2013 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN R BSK).

- a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnjej zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podlažím), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannozoizolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;
- b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnaftu, ČOV);
- c) podľa platného ÚPN BA vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, poľnohospodárskej zelene a pôdy, dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva, v území dopravy a dopravnej vybavenosti s kódom funkcie číslo 704 a 705, v území športu a v inundačných územiach.

Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou infraštruktúry.

A.3 Osobitné kritériá na preukázanie verejného záujmu:

Preukázanie existencie záväzku zo strany developera na prevod primeraného podielu z nadhodnoty v podobe mestských nájomných bytov na hlavné mesto a/alebo inou verejnou občianskou vybavenosťou (s odkazom na výpočet nadhodnoty podľa tejto metodiky), ktorý predstavuje osobitné naplnenie verejného záujmu zabezpečenia mestského nájomného bývania a/alebo zabezpečenia verejnej občianskej vybavenosti v predmetnej lokalite; a to prostredníctvom uzavretia zmluvy, ktorá bude formalizovať tieto podmienky spolupráce s hlavným mestom, a to najmä za podmienok, že:

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

Spôsob poskytnutia zabezpečenia je daný na výber developera, podľa jeho možností a to:

- ❖ bankovou zárukou;
- alebo
- ❖ zriadením záložného práva (Hlavné mesto je prvý záložný veriteľ) na pozemku, na ktorom má dôjsť k realizácii projektu alebo inom adekvátnom pozemku;
- alebo
- ❖ ručiteľským prehlásením kredibilného ručiteľa, v odôvodnených prípadoch - posúdi Hlavné mesto;
- alebo
- ❖ vinkuláciou finančných prostriedkov na účte.

A.4 Všeobecné kritériá:

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

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

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

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto so žiadosťou na zmenu ÚPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Žiadosti na spoluprácu s hlavným mestom centrálne eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spolupráce so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania tejto aktualizácie metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcii zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania tejto aktualizácie metodiky Útvar hlavného architekta, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera v rámci *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (viď bod 8 nižšie)). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania MIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadateľa a informuje ho o tom, či jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o ďalšom postupe.
4. V prípade, ak záujemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadateľa a hlavné mesto mu zároveň odporučí spracovať územnú štúdiu za účelom preverenia možnej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
 - a) na vlastné náklady obstará **územnú štúdiu (ÚŠ)** prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa platnej a účinnej legislatívy (od 1.4.2024 § 12 zákona 200/2022 o územnom plánovaní),
 - b) môže požiadať o zaradenie navrhovanej lokality do **Mestskej územnej štúdie (MÚŠ)** výlučne na základe odporúčenia hlavného mesta, z dôvodu nevyhnutnej potreby koordinácie s ďalšími žiadateľmi v bezprostrednom okolí.
5. Podnety, ktoré hlavné mesto odporučí na spracovanie v **MÚŠ** z dôvodu potreby ich vzájomnej koordinácie a o ktorých zaradenie do MÚŠ zároveň žiadateľa požiadajú, bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne. **Termín ukončenia zberu podnetov do MÚŠ bude uvedený pri každej výzve osobitne.**
6. Podnety, ktoré budú overené MÚŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou územnou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať. **Termín, ku ktorému budú podnety vyhodnotené, bude stanovený pri každej výzve osobitne.** Obstaranie a spracovanie MÚŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 6. Všeobecné požiadavky na prerokovania ÚŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žiadateľmi samostatne obstaraných a prerokovaných ÚŠ a MÚŠ). Informačný materiál bude predložený spravidla raz ročne na zasadnutie mestského zastupiteľstva.
8. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA, ktorého obsah budú tvoriť lokality navrhnuté na zmenu funkčného využitia podľa prerokovaných územných štúdií, zabezpečí hlavné mesto ako príslušný orgán územného plánovania za predpokladu splnenia *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3). Obstaranie a spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 5.
9. Návrh zmien a doplnkov ÚPN BA sa prerokuje podľa príslušných ustanovení zákona o územnom plánovaní a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
10. Po schválení zmien a doplnkov ÚPN BA zo strany Hlavného mesta bude žiadateľ povinný previesť hlavnému mestu za symbolickú odplatu určitý počet bytov o výmere ekvivalentnej proporcii

nadhodnoty, a/alebo predom dohodnutú nefinančnú odmenu (napr. verejná občianska vybavenosť, pozemok) v rovnakej proporcii, a/alebo predom dohodnutú finančnú odmenu, ktorú zmenou ÚPN BA žiadateľ získa. **Vzorec výpočtu nadhodnoty** s komentárom je obsiahnutý v prílohe č. 1 (Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA) a č. 2 (Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA v inej ako bytovej forme). Prevádzané byty sa majú nachádzať v lokalitách, pre ktoré sa mení ÚPN BA (mestské nájomné byty), no vo výnimočných prípadoch (napríklad ak z objektívnych dôvodov nie je možná realizácia pôvodného projektu) a za splnenia prísnych podmienok je možné poskytnúť na základe dohody s hlavným mestom aj byty v iných porovnateľných lokalitách.⁵

11. Právny vzťah medzi hlavným mestom a žiadateľom sa bude spravovať nepomenovanou zmluvou o spolupráci, ktorej návrh môže hlavné mesto predložiť žiadateľovi po predbežnom vyhodnotení prípustnosti žiadateľom navrhovanej zmeny ÚPN BA (podľa bodov 1.-7.), prípadne aj skôr (po vydaní kladného stanoviska zo strany hlavného mesta podľa bodu 3), s tým, že sa bude naďalej predpokladať realizácia vyššie uvedených bodov procesu posudzovania návrhu zmien ÚPN BA. Právne a komerčné podmienky zmlúv s rámcovým procesom spolupráce sú uvedené v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

B.1 Všeobecné požiadavky na prerokovanie územnej štúdie, obstaranej žiadateľom

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

1. Žiadateľ predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu analytickú časť ÚŠ, ktorá obsahuje predovšetkým špecifikáciu riešeného územia, ciele a účel ÚŠ, analýzu požiadaviek vyplývajúcej z platnej územnoplánovacej dokumentácie, požiadavky na obsah a formu a na varianty ÚŠ. Analytická časť ÚŠ bude predložená na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto vyjadruje svoj súhlas, podmienený súhlas s uvedením pripomienok na dopracovanie alebo nesúhlas s predloženou analytickou časťou.
3. Na základe súhlasu a v súlade s analytickou časťou sa spracuje návrh ÚŠ vo variantoch.
4. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním ÚŠ, s dotknutými mestskými časťami a s hlavným mestom.
5. Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na oprávnené záujmy mestských častí a dotknutej verejnosti.⁶
6. Po prerokovaní je ÚŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
7. Výsledok prerokovania ÚŠ sa predloží ako informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných územných štúdiách spolu s návrhom na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA zobrať na vedomie, alebo prijať na jej podklade iné uznesenie.

B.2 Kritériá pre výber žiadateľov

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

⁵ Primárnym faktorom pre úspech mestskej politiky nájomného bývania je záujem nadobudnúť dostatočný počet bytov, a to aj v prípadoch, ak by konkrétny projekt v lokalite, pre ktorú sa mení ÚPN BA, nebol objektívne realizovaný. Z pohľadu mestskej politiky nájomného bývania je preto výhodnejšie získať náhradné byty hoci aj v inej lokalite ako uplatniť si iba peňažné nároky zo zmluvnej zodpovednosti developera. Hlavné mesto preto umožní vo výnimočných prípadoch, a za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta, aj nadobudnutie bytov v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie. Hlavné mesto zároveň v ďalšom období preskúma aj možnosť nadobudnutia už existujúcich bytov po zmene ÚPN BA v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie skôr a to primárne v situácii, kedy bude možné časť plnenia zabezpečiť zo strany developera skôr ako v pôvodne zmluvne plánovanom termíne výstavby novostavby (avšak vždy za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta).

⁶ Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na záujmy obsiahnuté v iných koncepcných, strategických a výhľadových dokumentoch hlavného mesta a mestských podnikov.

1. Žiadateľ predložil hlavnému mestu zámer zmien a doplnkov ÚPN BA v príslušnej lokalite spolu so zjednodušeným investičným zámerom, vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať, a návrhom zmien ÚPN BA, pričom žiadateľ zobral do úvahy vyššie uvedené kritériá.
2. Žiadateľ predložil hlavnému mestu preukázanie verejného záujmu v podobe predbežného výpočtu nadhodnoty.
3. Žiadateľ vo svojej žiadosti dôveryhodne preukázal vzťah k pozemku/om (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom pozemku etc.).
4. Žiadateľ bude pripravený poskytnúť dôveryhodné a primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy s hlavným mestom v kontexte zmien a doplnkov ÚPN BA

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:

Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazat' ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej územnej štúdie, ktoré je závislé od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho útvarov. Vlastníci pozemkov, na ktoré sa v územnom pláne navrhujú nejaké zastavovacie podmienky, prípadne iné regulatívy, nemajú v zmysle zákona o územnom plánovaní právo na určité konkrétne podmienky či regulatívy. Tieto osoby môžu uplatňovať v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky či námietky v merite premietnuť do obsahu územnoplánovacej dokumentácie.

Žiadne záruky ohľadom časových rámcov

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

Záruka plnenia kontribúcie vo forme nájomných bytov

Pri predmetných územiach celej územnej štúdie vo veľkosti do 4 ha má developer možnosť plnenia nadhodnoty vo forme nájomných bytov. Pri územiach nad 4 ha veľkosť bude hlavné mesto po dohode s developerom mať možnosť získať plnenie aj v inej ako bytovej forme (výpočet podľa Prílohy č.2).

Zároveň hlavné mesto deklaruje záujem o minimálne 20% plnenia vo forme nájomných bytov z nadhodnoty (výpočet podľa Prílohy č.1).

Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

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

Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť

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

Príloha č. 1 METODIKY:

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

A	Názov lokality				Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA
B	Rozloha riešeného územia		m2		Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA
	<i>Aktuálny regulatív</i>				<i>Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia</i>
C	Index podlažnej plochy (IPP)				Aktuálny index podlažnej plochy
D	Povolený podiel bývania		%		Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania
E	Povolený podiel iných funkcií		%		Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F	Odvođená hrubá podlažná plocha (HPP)		m2	$F = B \times C$	Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná
G	Z toho HPP pre bývanie		m2	$G = F \times D$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie		m2	$H = F \times E$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
	<i>Navrhovaný regulatív</i>				<i>Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia</i>
I	Rozloha riešeného územia		m2		V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov
J	IPP				Navrhovaný index podlažnej plochy
K	Povolený podiel bývania		%		Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania
L	Povolený podiel iných funkcií		%		Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
M	Odvođená hrubá podlažná plocha (HPP)		m2	$M = I \times J$	Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná
N	Z toho HPP pre bývanie		m2	$N = M \times K$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
O	Z toho HPP pre ostatné funkcie		m2	$O = M \times L$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
	<i>Výpočet nadhodnoty</i>				
P	Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	20%	%		Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m2 bývania
Q	Zmena HPP pre bývanie		m2	$Q = N - G$	Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania
R	Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP		m2	$R = P \times Q$	Marža z pridaných plôch bývania
	<i>Výpočet podielu pre hlavné mesto</i>				
S	Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	25%	%		Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
T	Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP		m2	$T = S \times R$	Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP
U	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená		bytov	$U = T / 50 \times 0,65$	Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštanta pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

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

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

- **Hrubou podlažnou plochou (HPP)** rozumieme všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií. Do HPP sa pre účely metodiky nezapočítavajú podzemné podlažné plochy.
- **Súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(S))** predstavuje HPP pre bytovú funkciu pred zmenou ÚPN BA.
- **Budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(B))** predstavuje HPP pre bytovú funkciu po zmene ÚPN BA.
- Rozdiel medzi HPP(B) a HPP(S) predstavuje **nadhodnotu**, vytvorenú zmenou ÚPN BA, vyjadrenú v m².
- Podiel **hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **HPP(M)**.
- **Čistá podlažná plocha bytov (ČPP)** predstavuje súčet plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu spolu s plochou lodží, ale bez plochy balkónov, terás a plochy garáže. Do ČPP sa nezapočítavajú ani spoločné priestory bytového domu.
- Podiel **čistej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **ČPP(M)**. Pre účely výpočtu ČPP(M) sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie.

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

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

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

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

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

K určení výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre územné rozhodnutie, a následne na základe dokumentácie pre stavebné povolenie/rozhodnutie o stavebnom zámere (v závislosti od platného zákona) daného projektu (pričom pre účely výpočtu sa použije buď skutočný pomer ČPP(B) / HPP(B) alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie):

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

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

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

Štruktúra vzorca

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

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

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

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

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

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

a po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

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

Príloha č. 2 METODIKY:

VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA v inej ako bytovej forme

Tento spôsob výpočtu a spôsobov plnení bude použitý spravidla, ak:

- územie územnej štúdie má viac ako 4 hektáre;
- a zároveň
- hlavné mesto identifikuje potreby verejnej občianskej vybavenosti na základe územnej štúdie, nevyhnutných pre zmenu územného plánu

$$\text{kontribúcia} = [\text{HPP(B)} - \text{HPP(S)}] \times \text{koeficient}$$

kde

HPP(B) je budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (v m²)

HPP(S) je súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (v m²)

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

Koeficient

Koeficient je definovaný vo výške **130 €/m²** pre rok 2024. Koeficient je ročne aktualizovaný v súlade s vývojom kompozitného indexu zloženého z cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (váha 25%) indexom cien stavebných prác (váha 25%)⁷ a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50%)^{8,9,10}. V prípade že sa z neočakávaného dôvodu nemôže použiť kompozitná indexácia, hlavné mesto vyberie iný vhodný index, napr. koeficient bude ročne aktualizovaný v súlade s vývojom priemerných cien nehnuteľností v € za m² za Bratislavský kraj publikovaných na webovom sídle NBS¹¹. Indexácia sa aplikuje rovnako na finančné, aj nefinančné plnenie.

⁷ ŠÚ SR: Indexy cien stavebných prác a materiálov - štvrťročne [sp2063qs].

⁸ ŠÚ SR: Indexy realizačných cien nehnuteľností - regionálne, štvrťročne [sp3801qr].

⁹ Indexácia koeficientu bude realizovaná na ročnej báze spravidla najneskôr k 31.12. Hodnota koeficientu pre rok T+1 sa určí ako súčin hodnoty koeficientu za rok T a zmeny v hodnote kompozitného indexu za posledné 4 kvartály. Na účely zmeny výpočtu kompozitného indexu podľa predchádzajúcej vety sa použijú posledné dostupné dáta, v čase realizácie aktualizácie koeficientu, vyjadrujúce vývoj v zmene kompozitného indexu tak, aby pre každú z troch zložiek vstupujúcich do kompozitného indexu bolo použité rovnaké časové obdobie. V závislosti od dostupnosti dát zo strany ŠÚ SR tak bude koeficient pre rok T+1 spravidla určený ako: $\text{koeficient}(T+1) = \text{koeficient}(T) \times \text{kompozitný index}(t)$, kde t predstavuje zmenu v indexe za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-1) až 3Q(T), pričom $\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times \text{index cien stavebných materiálov}(t) + 0,25 \times \text{index cien stavebných prác}(t) + 0,5 \times \text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t)$.

¹⁰ V prípade, ak dôjde k výraznej divergencii časového radu hodnôt kompozitného indexu a časového radu hodnôt verejne dostupného benchmarku, ktorý najlepšie vyjadruje vývoj zmien priemerných cien m² bytov v novostavbách v Bratislave môže hlavné mesto pristúpiť k znovunastaveniu koeficientu s cieľom predmetnú divergenciu odstrániť. Na účely výraznej divergencie sa považuje taký kumulatívny rozdiel medzi vývojom hodnôt kompozitného indexu a predmetného benchmarku, ktorý presiahne hranicu 15 % od jeho posledného „resetu“. Novým znovunastaveniu koeficientu kontribúcie bude táto delta zmazaná. Na účely benchmarku sa považuje časový rad zmien cien m² v novostavbách v Bratislave vypočítaný ako priemer zmeny cien m² predaných a voľných bytov v novostavbách v Bratislave publikovaných spoločnosťou Bencont Group a.s. na svojom webovom sídle. Výpočet výšky vychýlenia vývoja kompozitného indexu od benchmarku bude realizovaný v rovnakom čase ako aktualizácia kompozitného indexu. V prípade diskontinuity publikovania časového radu zmien cien m² voľných a predaných bytov v novostavbách v Bratislave zverejňovaných v čase tvorby aktualizácie metodiky spoločnosťou Bencont Group a.s., ako aj v prípade výrazných metodických zmien ovplyvňujúcich výslednú podobu týchto dát, môže HMBA pristúpiť k zmene benchmarku a nahradiť ho iným, ktorý by vhodnejším spôsobom zohľadňoval vývoj cien novostavieb - bytov na primárnom trhu v Bratislave.

¹¹ <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov/>

Pri evidentných okolnostiach svedčiacich o väčšej potrebe budovania verejnej občianskej vybavenosti je možné koeficient zvýšiť maximálne o 15%¹². Tento princíp je možné uplatniť iba v prípade, ak sa s danou lokalitou v mestských plánovacích dokumentoch neuvažovalo ako o rozvojovej oblasti.

Výpočet určí referenčnú výšku príspevku developera, ktorá bude naplnená kombináciou plnení na základe dohody formalizovanej v zmluve o spolupráci. Spôsoby príspevku vychádzajú z požiadaviek na verejnú občiansku vybavenosť definovaných v územnej štúdii.

Spôsoby a mechanizmy započítania príspevku

Konkrétna podoba a spôsob príspevku bude vždy určená na základe princípu dobrovoľnosti. Každé plnenie je na báze dohody medzi hlavným mestom a investorom a hľadá sa také plnenie, ktoré je prijateľné ako pre hlavné mesto (na základe stratégie rozvoja a financovania územia), tak aj pre developera. Jednotlivé formy plnenia budú etapizované v súlade s jednotlivými etapami investičných etáp.

Možné spôsoby plnenia sú nasledovné:

- **nájomné byty**
 - príspevok vypočítaný pomocou Prílohy č. 1;
 - súčasťou každého plnenia je minimálne 20% z nadhodnoty vo forme nájomných bytov;
 - započítanie pomocou zníženia základu HPP na výpočet pomocou Prílohy č. 2;
- **nefinančné plnenie**
 - vybudovaná a mestu preverená verejná občianska vybavenosť;
 - zarátaná je iba verejná občianska vybavenosť preverená do majetku mesta, alebo mestskej časti;
 - konkrétna forma plnenia vychádza z potrieb územia definovaných v územnej štúdii a stratégii rozvoja a financovania územia;
 - výška plnenia príspevku bude započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov valuátorom;
 - finálna výška príspevku očistená o infláciu bude určená súdnym znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý je evidovaný v zozname znalcov registrovaných Ministerstvom spravodlivosti SR;
- **nefinančné plnenie pozemkom**
 - nestavebný pozemok¹³
 - výška príspevku započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov súdnym znalcom vybraným podľa internej smernice hlavného mesta
 - stavebný pozemok¹⁴
 - výška príspevku započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov súdnym znalcom vybraného podľa internej smernice hlavného mesta;
 - – podľa navrhovanej zmeny ÚPN BA okolitých pozemkov¹⁵
- **finančné plnenie**
 - financie viazané na konkrétny účel (samostatný účet a/alebo fond)
 - navrhovaný harmanogram splátok naviazaný na jednotlivé etapy získavania povolení ktorý rešpektuje developerský cash flow a snaží sa kopírovať plnenie bytmi
 - 1. splátka pri zmene územného plánu – 10%;
 - 2. splátka pri získaní stavebného povolenia/rozhodnutia o stavebnom zámere¹⁶ – 15%;
 - 3. splátka pri kolaudácii – 40%;
 - 4. splátka 1 rok od kolaudácie – 35%;

¹² Po dohode a odôvodnení so všetkými developermi v predmetnom v území.

¹³ Kapacita HPP pre stavbu bytov a nebytov je v čase pred zmenou ÚP buď nulová (podľa kódu regulácie ÚP), alebo už vyčerpaná inými projektmi.

¹⁴ Kapacita HPP pre stavbu bytov a nebytov je v čase pred zmenou ÚP nenulová; hlavné mesto získava súkromný pozemok, ktorý by bol za iných okolností využitý na stavebné účely.

¹⁵ Príspevok splatný aj za prevádzaný pozemok.

¹⁶ V závislosti od platného stavebného zákona.

- na jednotlivé etapy je aplikovaná inflačná indexácia
- v prípade záujmu môže investor zaplatiť jednotlivé etapy aj skôr (indexácia sa v takom prípade adekvátne upraví tak, aby zohľadňovala inflačné vplyvy do času reálneho zaplattenia úhrad jednotlivých etáp)

Konkrétny spôsob plnenia bude v súlade s dokumentom “stratégia rozvoja a financovania územia”.

Stratégia rozvoja a financovania územia

Stratégia rozvoja a financovania územia je podporný dokument, ktorý vychádza z potrieb územia definovaných v územnej štúdii. Tento dokument pomenováva potrebnú verejnú občiansku vybavenosť, jej predbežné nacenenie, priority mesta pri získavaní verejnej občianskej vybavenosti, priority mestskej časti pri použití financií z poplatku za rozvoj a potenciálnych ďalších investorov, ktorí by sa mohli podieľať na jej budovaní na základe vypočítanej príspevku.

Stratégia pomenováva aj nultú infraštruktúru – nevyhnutné vyvolané investície do dopravnej a inej technickej infraštruktúry. Táto časť dokumentu predstavuje vstup do diskusie o proporcionálnom prerozdelení záväzkov vyplývajúcich z vyvolaných investícií v rámci získavania stanoviska k investičnému zámeru. Stanovisko k investičnému zámeru je odporúčaný krok pre väčšie zábery pred požiadanim o záväzné stanovisko. Vyvolanými investíciami, alebo nultou infraštruktúrou, sa myslia dopravné a sieťové napojenie projektu tak, aby bol projekt samostatne funkčný.

Dokument môže obsahovať aj rámcový výpočet zvýšených príjmov mesta z dane z nehnuteľnosti a podielu na výnosoch dane z príjmu fyzických osôb. Rámcovo upravuje aj spôsob ich využitia – zabezpečenie údržby a prevádzky územia.

Princípy oceňovania nefinančného plnenia príspevku

Pri **plánovanej občianskej vybavenosti** sa pri zmluvách o spolupráci bude vychádzať z nacenení od inštitucionalizovaných valuátorov s certifikáciou RICS¹⁷. Tieto predbežné nacenenia budú pripravené na základe rámcových minimálnych požiadaviek na predmetnú občiansku vybavenosť. Nacenenie bude predstavovať budúcu trhovú hodnotu, očistenú o ziskovú časť (maržu) developera.

Pri naceňovaní **pozemkov prevádzaných hlavnému mestu** v rámci príspevku sa bude postupovať podľa internej smernice hlavného mesta¹⁸. V rámci rámcovej zmluvy uzavretej medzi hlavným mestom a vybranými súdnymi znalcami sa vyberie znalec losovaním.

V prípade, ak hlavné mesto týmto spôsobom získava stavebný pozemok (kapacita HPP pre stavbu bytov a nebytov je v čase pred zmenou ÚP nenulová), hlavné mesto získava súkromný pozemok, ktorý by bol za iných okolností využitý na stavebné účely. V takom prípade je stavebný pozemok ohodnotený súdnym znalcom podľa navrhovanej zmeny ÚP okolitých pozemkov (presne definovaných v procese rokovanií). V takomto prípade je príspevok započítavaný aj za prevádzaný pozemok.

Princípy vyrovnávania prvého a záverečného ohodnotenia pri nefinančnom plnení

Na základe **prvého** ohodnotenia valuátorom sa podpíše zmluva o spolupráci s dohodnutým predmetom plnenia v rámci vypočítanej referenčnej výšky plnenia. Následne, pri preberaní dohodnutého plnenia hlavným mestom, bude predmet **záverečne** ohodnotený, v tomto prípade už súdnym znalcom podľa rovnakého postupu, ako pri prevádzaní pozemkov. Výsledná hodnota záverečného ocenenia stanoveného znalcom zohľadňuje len developerom oprávnené vynaložené náklady na realizáciu predmetu prevodu. Rozdiel medzi pôvodným a novým nacenením bude očistený o inflačné vplyvy (pomocou rovnakej indexácie ako v prípade indexácie koeficientu). Inflačné vplyvy budú vypočítané nasledovne:

¹⁷ RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) je profesná organizácia so sídlom vo Veľkej Británii, ktorá reguluje a certifikuje valuátorov v oblasti nehnuteľností, stavebníctva a urbanizmu. RICS certifikácia je udelená valuátorom, ktorí spĺňajú určité štandardy vzdelania, odbornosti a etiky v týchto oblastiach. Tento certifikát je medzinárodne uznávaný a poskytuje valuátorom dôveryhodnosť a reputáciu vo svojom odbore. Zoznam firiem spĺňajúcich tieto kritéria je k dispozícii na: <https://www.ricsfirms.com/>

¹⁸ Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 639/2012 zo dňa 27. – 28. 06. 2012 a Rozhodnutie č. 18/2016 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o pravidlách elektronického náhodného výberu znalcov na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku v znení Rozhodnutia primátora č. 1/2020

$$\Delta(T + n) = HOD(T + n) - HOD_{SZ}(T + n)$$

kde

$$HOD(T + n) = HOD_V(T) \times \frac{K_{\text{coef}}(T + n)}{K_{\text{coef}}(T)}$$

kde:

$HOD_V(T)$ je **hodnota** predmetu plnenia daná **posudkom valuátora v čase prvého ohodnotenia** valuátorom (t.j. v čase T);

$HOD_{SZ}(T + n)$ je **hodnota** predmetu plnenia určená **súdnym znalcom v čase záverečného ohodnotenia** (t.j. v čase $T + n$);

$HOD(T + n)$ je **vypočítaná hodnota** predmetu plnenia **v čase záverečného posúdenia** (t.j. v čase $T + n$) **zohľadňujúca inflačné vplyvy** za časové obdobie $\langle T, T + n \rangle$ vyjadrené zmenou koeficientu kontribúcie za rovnaké obdobie;

$K_{\text{coef}}(T)$, resp. $K_{\text{coef}}(T + n)$ je koeficient kontribúcie platný v čase prvého ohodnotenia valuátorom (T), resp. v čase záverečného ohodnotenia súdnym znalcom ($T + n$), pričom $K_{\text{coef}}(2024) = 130$;

n vyjadruje dĺžku obdobia v rokoch medzi prvým ohodnotením valuátorom a záverečným ocenením súdnym znalcom.

Finančný rozdiel ktorý vznikne, bude vyrovnaný nasledovne:

- A. V prípade vynaloženia preukázateľne nižšej sumy na realizáciu predmetného nefinančného plnenia (t.j. $\Delta(T + n) > 0$) hlavné mesto získa od developera dodatočné finančné plnenie v sume tohto rozdielu, t.j. vo výške $\Delta(T + n)$.
- B. V prípade vynaloženia preukázateľne vyššej sumy na realizáciu predmetného nefinančného plnenia sa rozdiel nevyrovnáva (t.j. prípad $\Delta(T + n) \leq 0$).

Príloha č. 3 METODIKY:
KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

1. Kontribúcia

- Výška kontribúcie určená v zmysle metodiky, s pravidelnou ročnou indexáciou.

2. Formy plnenia developera¹⁹ pre mesto

- Finančné plnenie.
- Nájomné byty.
- Iné nefinančné plnenie.

3. Porušenie povinnosti developera previesť plnenie

- Osobitná finančná sankcia, ak nepríde k prevodu bytov / nefinančného plnenia ani po ich dokončení.

4. Zmeny vo forme plnenia

- Možnosť náhradného nefinančného plnenia vo vybraných situáciách.
- Hodnota náhradného plnenia preukazovaná znaleckým posudkom na všeobecnú hodnotu plnenia.

5. Zabezpečenie záväzkov developera

- Banková záruka (vo výške zodpovedajúcej časti hodnoty kontribúcie).
- Vinkulácia (vo výške zodpovedajúcej časti hodnoty kontribúcie).
- Ručiteľské vyhlásenie (vo výške zodpovedajúcej celej hodnoty kontribúcie).
- Záložné právo (hodnota zálohu zodpovedá celej hodnote kontribúcie).

6. Zmluvná pokuta

- Základ zmluvnej pokuty je vo výške celkovej hodnoty kontribúcie.
- Suma bude pravidelne indexovaná rovnako ako bude upravovaná výška koeficientu kontribúcie.
- Primárne v prípade nezískania povolenia na výstavbu / povolenia na užívanie v zmluvne stanovenom termíne (lehoty sa predlžujú v prípade udalostí vyššej moci / preťahov v konaniach).
- Čiastočná realizácia projektu znižuje alikvotne výšku zmluvnej pokuty.
- Zaplatením zmluvnej pokuty končí zmluva o spolupráci.

7. Možnosti ukončenia zmluvy developerom

- Nepríde k schváleniu zmien a doplnkov ÚPN BA v zmluvne stanovenej lehote od poskytnutia zabezpečenia.
- Nepríde k predloženiu Informačného materiálu zastupiteľstvu v zmluvne stanovenej lehote.

¹⁹ Zmluvu možno uzatvoriť aj s projektovými spoločnosťami developerov (SPV), pričom v takom prípade bude hlavné mesto požadovať od materskej spoločnosti / skupiny primerané záruky, resp. zabezpečenie záväzkov SPV vyplývajúcich z tejto spolupráce.

**Príloha č. 4 METODIKY:
POŽIADAVKY HLAVNÉHO MESTA NA NADOBÚDANÉ BYTY**

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

Umiestnenie bytov:

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

Veľkosť bytov:

- Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 – 60 m² (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)
- Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m² – vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút)
- 3 – izbové a 4 – izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m² – pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby)
- Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty
- Mestské portfólio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti:
 - o 30% 1 izbové byty;
 - o 45% 2 izbové byty;
 - o 20% 3 izbové byty;
 - o 5% 4 izbové byty.

Štandard bytov:

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

Príloha č. 5 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA
MESTSKEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

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

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

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Príloha č. 6 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN
A DOPLNKOV ÚPN BA

podľa zákona o územnom plánovaní č. 200/2022 a vyhlášky č. 392/2023

2. ETAPA ZMENY A DOPLNKY ÚPN BA		
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚPD (MIB)	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP_MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie – výsledkom je rozhodnutie o tom, či sa bude dokument ďalej posudzovať alebo nie	Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie	7 týždňov (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	1 - 3 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
dohodnutie návrhu ZaD s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
Prerokovanie neakceptovaných pripomienok s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
spracovanie upraveného návrhu ZaD podľa pripomienok prerokovania	SUP_MIB	2 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
splnenie povinností podľa § 31 ods. 27 Zákona o územnom plánovaní	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko UÚPaV SR je podmienkou predloženia na schvaľovanie mestským zastupiteľstvom	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu VZN	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samosprávy hlavného mesta na schválenie		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Príloha č. 7 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

Príloha č. 8 METODIKY:
Príklad valorizácie kontribučného koeficientu

Nech $Koef(T) = 130 \text{ €}$ (Hodnota kontribučného koeficientu v roku T)

Hodnota koeficientu pre rok nasledujúci rok, t.j. $Koef(T+1)$, sa určí nasledovne:

1. krok - indexácia:

$Koef(T+1) = Koef(T) \times \text{kompozitný index}(t)$, kde $\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times \text{index cien stavebných materiálov}(t) + 0,25 \times \text{index cien stavebných prác}(t) + 0,5 \times \text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t)$

Nech:

$\text{index cien stavebných materiálov}(t) = 1,05$

$\text{index cien stavebných prác}(t) = 1,08$

$\text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t) = 1,15$

Potom:

$\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times 1,05 + 0,25 \times 1,08 + 0,5 \times 1,15 = 1,1075$

$Koef(T+1) = 130 \times 1,1075 = 143,975 \doteq 143,98$

poznámka: zaokrúhľovaná je až finálna hodnota - nie aj medzivýpočty

2. krok - kontrola divergencie od benchmarku a prípadný reset koeficientu

$B(T) = \text{hodnota benchmarku v roku } T$

$$\Delta B_{T+1} = \frac{B(T+1)}{B(T)} = \text{medziročná zmena hodnoty benchmarku}$$

Nárast hodnoty benchmarku od posledného resetu (resp. východzej hodnoty) sa rovná súčinu medziročných zmien hodnôt benchmarku počnúc východziou hodnotou (posledným resetom) a po úprave podielu hodnoty benchmarku v roku T+1 a východzom roku.

$$\prod_{r=0}^{T+1} \Delta B_r = \dots = \frac{B(T+1)}{B(0)}$$

Nech:

$Koef(0)=130$

$B(0)=5000$

$B(T+1)= 6500$

Potom:

$Koef(T+1)/Koef(0) = 143,98 / 130 = 1,1076 \doteq 1,11$, t.j. nárast od posledného resetu (východzej hodnoty) o 11 %

$B(T+1)/B(0) = 6500 / 5000 = 1,3$, t.j. nárast od posledného resetu (východzej hodnoty) o 30 %

$30 - 11 = 19 > 15$

T.j. podmienky pre reset koeficientu sú splnené, keďže benchmark v sledovanom období zrástol o 30 %, zatiaľ čo koeficient (indexovaný zmenou kompozitného indexu) len o 11 %. Rozdiel medzi týmito dvoma hodnotami presahuje 15 p. b., teda úroveň divergencie, ktorá umožňuje spustiť procedúru resetu koeficientu.

Hodnota kontribučného koeficientu pre rok T+1 po resete:

$$\text{Koef}(T+1) = 130 \times 1,3 = 169$$

Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy

Táto Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy (ďalej len "Stratégia") predstavuje základné vstupy ako podklad pre rokovania o „zmluvách o spolupráci pri zmene územného plánu“ (ďalej len „Zmluvy“). Platné Zmluvy predstavujú nevyhnutný predpoklad pre zmeny a doplnky k územnému plánu na základe „Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania vo verzii „4“ (verzia 4 bude predložená na zastupiteľstvo dňa 25.4.2024). Táto Stratégia je v súlade s „Mestskou urbanistickou štúdiou zóny Mlynské nivy“ (ďalej len „Urbanistická štúdia“) obstarávanou hlavným mestom (zadanie z marca 2023) a spracovávanou Metropolitným inštitútom Bratislava.

1. Stratégia obsahuje identifikované a prioritované potreby občianskej vybavenosti potrebné pre správne fungovanie územia. Tieto investície vyplývajú z potrieb územia definovaných v rámci urbanistickej štúdie a sú potrebné, aby mohlo zodpovedne dôjsť k zmene územného plánu. Zoznam slúži ako podklad k rokovaniam o príspevkoch developerov v zmysle Metodiky.
2. Stratégia obsahuje návrhy proporcionálneho prerozdelenia záväzkov vyplývajúcich z vyvolaných investícií v rámci získavania stanoviska k investičnému zámeru. Stanovisko k investičnému zámeru je odporúčaný krok pre väčšie zábery pred požiadanim o záväzné stanovisko. Vyvolanými investíciami, alebo tzv. nultou infraštruktúrou, sa rozumejú dopravné a infraštruktúrne napojenia projektu tak, aby bol samostatne funkčný.
3. Stratégia obsahuje predpokladané príjmy z poplatku za rozvoj a definuje ich spôsob využitia v území. Predstavuje návrh dohody o zapojení poplatku ako mestskou časťou (68%), tak aj hlavným mestom (32%).

Obsah

Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy.....	1
Nároky verejnej občianskej vybavenosti.....	3
Nultá infraštruktúra.....	4
Dopravná infraštruktúra	4
Cesty	5
Križovatky	6
Siete	12
Zásobovanie vodou a kanalizácia	13
Zásobovanie teplom	13
Zásobovanie plynom	13
Zásobovanie elektrickou energiou.....	13
Optická sieť a verejné osvetlenie.....	14
Investície z poplatku za rozvoj.....	14
Odhadované príjmy z poplatku za rozvoj	14
Investície mestskej časti	14
Školy	15
Škôlky.....	15
Investície hlavného mesta	15
Investície z kontribučných plnení.....	17
Odhadované príjmy z kontribučných plnení	17
Priority č. 1	18
Nájomné byty.....	18
Južný park.....	18
Východný park.....	19
Verejný priestor bulváru bez električky	20
Spolufinancovanie výstavby električky	20
Priority č. 2	22
Multifunkčná športová hala.....	22
Plaváreň s kúpaliskom	22
Divadlo	23
Kultúrno-komunitné priestory (klubové/výstavné/komunitné)	23
Galéria.....	23
Zariadenie pre seniorov	23

Nároky verejnej občianskej vybavenosti

Urbanistická štúdia identifikuje potrebnú občiansku vybavenosť v návrhovej časti [dokumentu](#) od strany č. 123. Spolu s nárokmi na [dopravu](#) (od strany č. 157) a [zeleno-modrú infraštruktúru](#) (od strany č. 150) tvoria tieto analýzy základné vstupy pre definovanie potrieb územia.

Priority sú pridelené na základe nevyhnutnosti danej občianskej vybavenosti pre správne fungovanie lokality a v súlade so strategickými dokumentami (Bratislava 2030, generely). Hlavné mesto sa na základe príspevkových dohôd bude snažiť postupne pokryť občiansku vybavenosť od najprioritnejšej po najmenej prioritnú. Keďže konkrétny spôsob plnenia je na báze dobrovoľnosti, nie je možné s istotou zabezpečiť všetky položky z najvyšších priorít.

Na základe týchto podkladov sú potreby územia s priradenými prioritami identifikované nasledovne:

Základná kostrová dopravná a technická infraštruktúra, zelená infraštruktúra a verejné priestory v zodpovednosti hlavného mesta
Nájomné byty (20% z príspevku)
Južný park
Prekládka elektrickej siete pod južným parkom
Východný park
Verejný priestor bulváru bez električky
Električková trať alternatíva č. 1 (Košická x Mlynské Nivy – Bajkalská)
Električková trať alternatíva č. 2 (Košická x Mlynské Nivy - Železnica ŽSR)
Projektová dokumentácia pre električku
Spracovanie dopravno-urbanistickej štúdie pre električku

Ďalšia verejno-prospešná vybavenosť v zodpovednosti hlavného mesta
Multifunkčná športová hala
Plaváreň / kúpalisko
Divadlo
Kultúrno-komunitné priestory (klubové/výstavné/komunitné)
Galéria
Zariadenie pre seniorov

Školská a predškolská vybavenosť v zodpovednosti mestskej časti
Škola č. 1
Škola č. 2
Škôlka č. 1
Škôlka č. 2
Škôlka č. 3
Škôlka č. 4
Škôlka č. 5

Nultá infraštruktúra

Predstavuje základnú infraštruktúru potrebnú na samostatné fungovanie jednotlivých developerských zámerov a ich napojenia na v súčasnosti už funkčnú infraštruktúru. Tieto investície sú vyžadované zo strany hlavného mesta v rámci vyvolaných investícií v podpisovaných zmluvách o spolupráci k investičnému zámeru, ktoré investori uzatvárajú s hlavným mestom.

Cieľom tejto stratégie je taktiež predložiť návrh k proporcionálnemu rozdeleniu nákladov medzi jednotlivými investormi a zamedzeniu nežiaduceho stavu, kedy prví investori v území znášajú väčšinu nákladov a neskoršie developerské zámery z nich profitujú.

Nultú infraštruktúru nadobúda mesto na základe zverejnených pravidiel k [Zmluvám o spolupráci k investičnej činnosti](#).

Dopravná infraštruktúra

Návrh dopravnej infraštruktúry je definovaný v Urbanistickej štúdii dostupný [tu](#) a [tu](#).

V prvom kroku sa definovali potreby celého prestavbového územia: (i) potreba doplnenia napojení na nový developerský zámer, (ii) potreba nových ciest a (iii) potreba úpravy súčasných ciest. Tieto potreby boli následne rozdelené pomerovo k jednotlivým zámerom tak, aby bola dosiahnutá čo najväčšia miera rovnosti investícií. Spôsob, akým sa dosiahne vyrovnanie zodpovednosti, presahuje rámec tejto Stratégie. Hlavné mesto bude vystupovať v tomto smere ako koordinátor jednotlivých developerských zámerov, avšak konkrétny spôsob, akým sa dosiahne férové rozdelenie týchto investícií do dopravnej infraštruktúry, je na dohodách jednotlivých investorov v území (v súčinnosti s hlavným mestom). Vstupy nižšie prispievajú k tejto diskusii.

Pre potreby priradenia dopravnej infraštruktúry je územie rozdelené na 3 samostatné sektory:

1. Severozápadne od Bajkalskej (sektor č. 1)
2. Juhozápadne od Bajkalskej (sektor č. 2)
3. Východne od Bajkalskej (sektor č. 3)



Zdroj:

<https://gis-in.bratislava.sk/pfa/apps/mapviewer/index.html?webmap=131dde8073e14b46bf5b011ab82fd40f>

Jednotlivé developerské zámery, príslušnosť k sektoru a počet parkovacích („PM“) miest priradených na základe plánovaných zmien územného plánu sú vyjadrené v tabuľke nižšie. Na základe percentuálneho zastúpenia na zvýšení intenzity dopravy sú pomerovo rozpočítané zodpovednosti za investície do jednotlivých dopravných projektov.

Zámer	Sektor	Spolu PM (bez zastupiteľnosti)	% v rámci klastra
92	1	625	14%
64	1	607	14%
94	1	1 144	26%
901	1	634	14%
903	1	540	12%
906	1	884	20%
SPOLU	1	4 434	100%
73	2	381	9%
4	2	506	12%
3	2	2 266	53%
110	2	673	16%
86	2	-	0%
904	2	451	11%
SPOLU	2	4 277	100%
59	3	1 030	20%
60	3	2 181	43%
14	3	674	13%
101	3	981	19%
902	3	-	0%
905	3	165	3%
SPOLU	3	5 031	100%
Spolu PM		13 742	

Cesty

Návrh novej komunikačnej siete je definovaný v urbanistickej štúdii. V rámci územia sa nachádzajú aj v súčasnosti existujúce cesty. V niektorých prípadoch cesty nie sú v dostatočne dobrom technickom stave alebo nespĺňajú požadované technické štandardy. V niektorých teda bude požadovaná ich rekonštrukcia, alebo úprava. Presný rozsah bude určený v čase povoľovacích procesov; nižšie uvedený je maximálny rozsah.

V rámci 1. etapy sú pre jednotlivé sektory sumarizované plánované nové cesty a prislúchajúca v súčasnosti existujúca infraštruktúra v tabuľke nižšie.

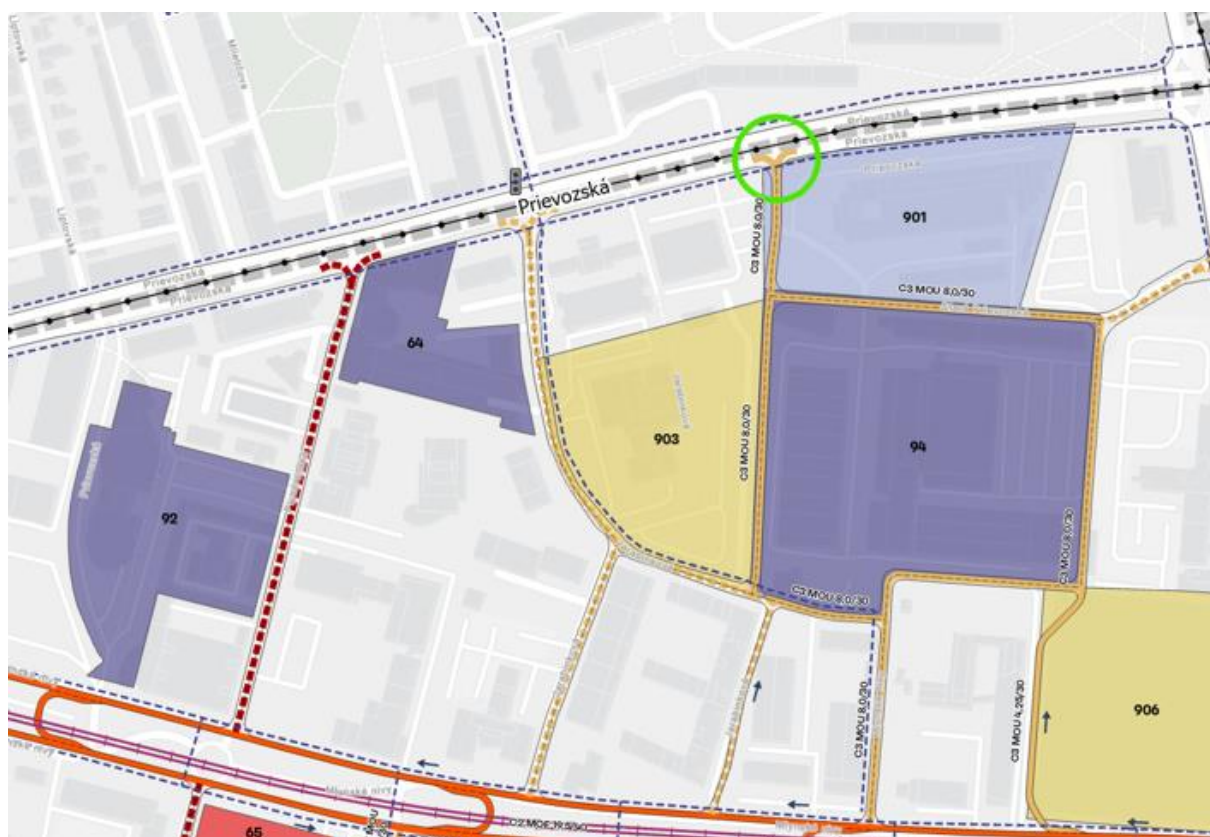
Sektor	1	2	3
	Severozápadne od Bajkalskej	Juhozápadne od Bajkalskej	Východne od Bajkalskej
Nové cesty (m)	1 250	1 380	2 400
Existujúce cesty (m)	1 380	900	1 050

Križovatky

V rámci jednotlivých sektorov boli identifikované nasledujúce križovatky, ktoré bude potrebné v rámci územia buď kompletne prestavať, alebo ich optimalizovať a navrhnuť novú organizáciu dopravy.

Sektor 1

Napojenie na Prievozskú

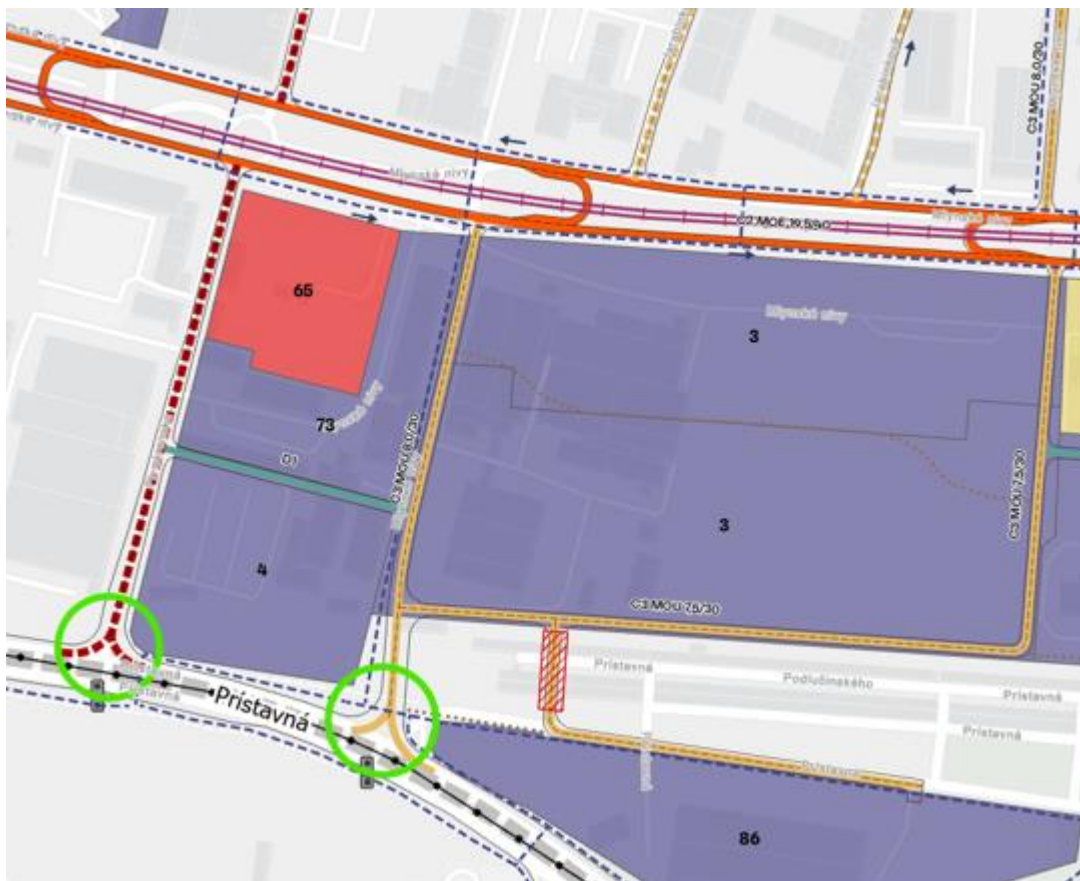


Ide o neriadenú križovatku formou pravo-pravého napojenia z Starej Prievozskej na Prievozskú. Výhľadovo bude potrebná jej rekonštrukcia a dobudovanie napojenia na navrhovanú dopravnú sieť v území.

Využívané prevažne developerskými zámermi: 94, 901.

Sektor 2

Napojenia na Prístavnú

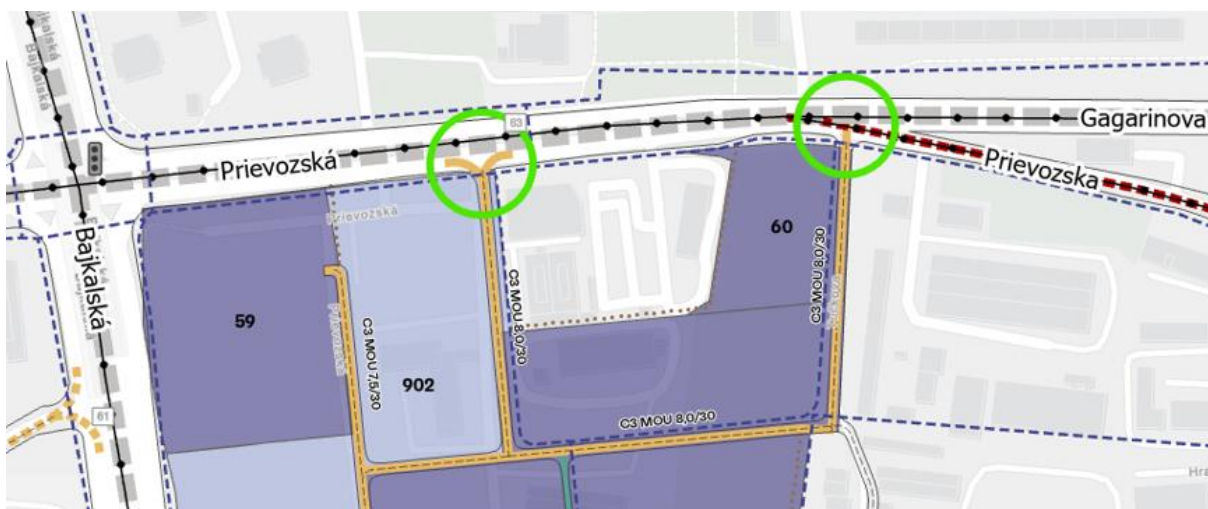


Ide o dve križovatky riadené CDS, ktorých signálne plány budú musieť byť skordinované pre zabezpečenie a zachovanie čo najplynulejšej dopravy. V ďalších stupňoch projektových dokumentácií budú musieť byť detailnejšie posúdené, spodrobnené a prestavané podľa potreby nového návrhu organizácie dopravy.

Využívané developerskými zámermi: celý sektor 2

Sektor 3

Napojenia na Prievozskú



V oboch prípadoch ide o existujúce vjazdy na pozemky okolitých vlastníkov v území. Križovatky ostávajú aj v návrhu ako neriadené s možnosťou len pravo-pravého napojenia. Bude potrebné ich rekonštruovať a napojiť na navrhovanú dopravnú sieť.

Využívané prevažne developerskými zámermi: 59, 902, 60, 14.

Napojenia na Bajkalskú



Jedná sa o dve neriadené pravo-pravé napojenia riešeného územia na Bajkalskú cestu, ktoré bude potrebné kompletne vybudovať. Pre vysoké intenzity dopravy na Bajkalskej sa v návrhu uvažuje aj s krátkymi samostatnými pripájajúcimi pruhmi.

Napojenia využívané prevažne developerskými zámermi: 59, 902, 60, 14

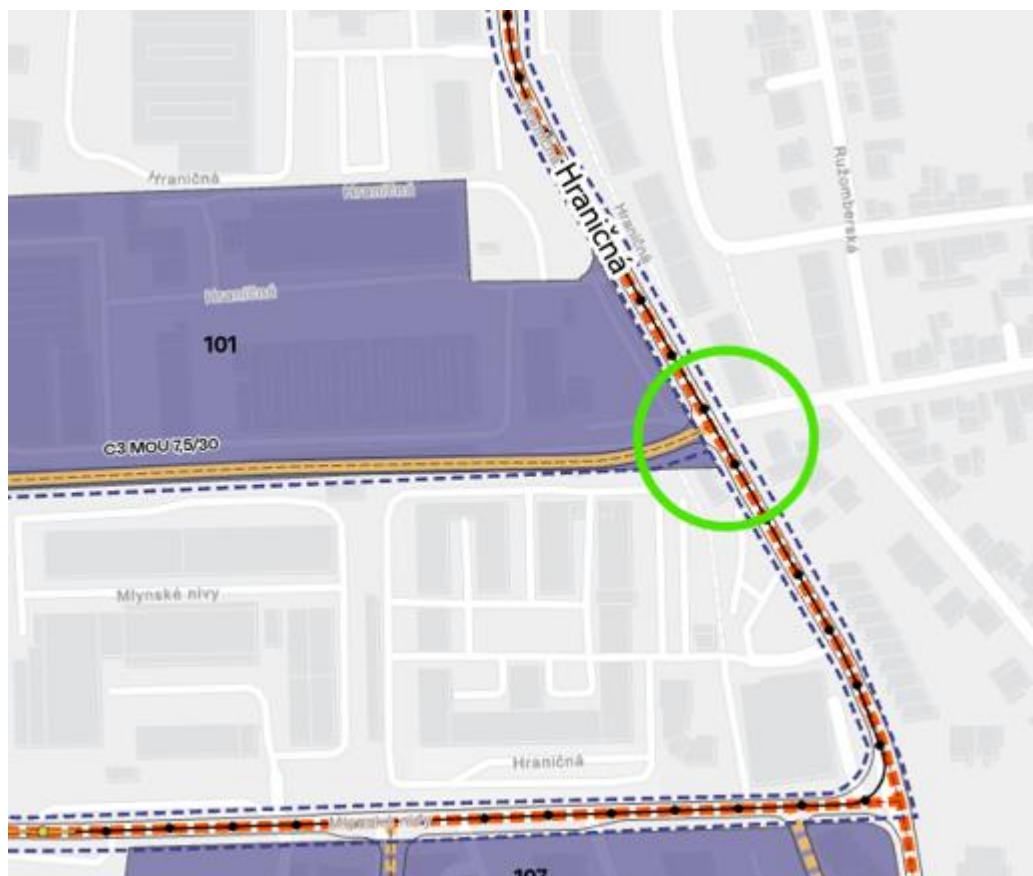
Napojenie na Mlynské nivy



Dobudovanie dopravného napojenia na východnú časť ulice Mlynské nivy. Tento dopravný uzol pri napojení na Bajkalskú cestu bude potrebné celý v ďalších stupňoch projektových dokumentácii spodrobiť a prebudovať pre potreby vedenia novej električkovej trate.

Využívané prevažne developerskými zámermi: 60, 14, 101.

Napojenie na Hraničnú



Napojenie zámeru č. 101 na ulicu Hraničná formou neriadenej stykovej križovatky.

Využívané prevažne developerskými zámerom: 101

Gagarinova – Hraničná a Prievozská-Hraničná-Mierová



V neskorších fázach výstavby jednotlivých zámerov bude potrebné podrobnejšie posúdiť obidve príľahlé križovatky (Mierová-Hraničná a Hraničná-Gagarinova) a v prípade potreby navrhnuť ich optimalizáciu a zmenu organizácie dopravy. Križovatky budú ovplyvnené všetkými developerskými zámermi vo východnej časti riešeného územia.

Využívané developerskými zámermi: sektor 3

Celkové bilancie ciest a prislúchajúce metráže k jednotlivým developerským zámerom

Zámer	Sektor	Nové cesty (m)	Existujúce cesty (m)
92	1	176	195
64	1	171	189
94	1	322	356
901	1	179	197
903	1	152	168
906	1	249	275
SPOLU	1	1250	1 380
73	2	123	80
4	2	163	107
3	2	731	477
110	2	217	142
86	2	0	0

904	2	146	95
SPOLU	2	1380	900
59	3	491	215
60	3	1040	455
14	3	322	141
101	3	468	205
902	3	0	0
905	3	77	34
SPOLU	3	2 400	1 050
Spolu		5 030	3 330

Celkové bilancie križovatiek

Zámer	Sektor	Križovatka	Križovatka	Križovatka
92	1			
64	1			
94	1	Napojenie na Prievozskú		
901	1	Napojenie na Prievozskú		
903	1			
906	1			
73	2	Napojenia na Prístavnú		
4	2	Napojenia na Prístavnú		
3	2	Napojenia na Prístavnú		
110	2	Napojenia na Prístavnú		
86	2	Napojenia na Prístavnú		
904	2	Napojenia na Prístavnú		
59	3	Napojenia na Prievozskú		Napojenia na Bajkalskú
60	3	Napojenia na Prievozskú	Napojenie na bulvár	Napojenia na Bajkalskú
14	3	Napojenia na Prievozskú	Napojenie na bulvár	Napojenia na Bajkalskú
101	3	Napojenie na Hraničnú	Napojenie na bulvár	
902	3	Napojenia na Prievozskú		Napojenia na Bajkalskú
905	3			

Siete

V lokalite bude potrebné vybudovať veľké množstvo nových infraštruktúrnych sietí. Voda, kanalizácia, elektrická energia, osvetlenie, optická sieť, prípadne plyn, to všetko musí byť buď dobudované, alebo zásadne rozšírené v lokalite. Včasným pomenovaním súčasných kapacít, nových potrieb a koordináciou všetkých aktérov v území máme jedinečnú možnosť dosiahnuť optimalizovanú pokládku sietí s dostatočnou rozvojovou kapacitou so zreteľom do budúcnosti. Rovnako je možné dosiahnuť čo rovnomernejšie rozloženie nákladov medzi jednotlivých aktérov v území a optimalizáciu nákladov vďaka úspore z rozsahu. Vďaka koordinácii by sa mali minimalizovať jednak nákladné a neefektívne

duplicitné pokládky, ale aj neférovosti plynúce z časovo rôzneho príchodu jednotlivých investorov do územia.

Zásobovanie vodou a kanalizácia

Návrh štruktúry definovaný v urbanistickej štúdii dostupný [tu](#).

Táto časť stratégie definuje spôsob budovania verejnej vodovodnej a kanalizačnej siete v lokalite. V prípade budovania primárnej/kostrovej siete (taká sieť, ktorá bude využívaná aj inými projektami) navrhujeme rovnakú metódu proporcionálneho rozdelenia nákladov ako pri cestnej infraštruktúre. Cieľom koordinovania výstavby je zabezpečiť budovanie infraštruktúry vo vopred stanovenej kapacite a štandarde a na základe vopred dohodnutých pravidiel kontribúcie jednotlivých aktérov v území, čo zabezpečí dosiahnutie úspor z rozsahu a férové/proporcionálne rozdelenie investičných nákladov so zohľadnením momentu vstupu do územia. V tomto procese bude hlavné mesto vystupovať ako koordinátor prostredníctvom mestskej spoločnosti BVS.

V prípade budovania infraštruktúry na pozemkoch developerov bude BVS pri potencionálnom preberaní/odkupe infraštruktúry postupovať na základe interných pravidiel, ktoré určujú štandardný postup a podmienky vo vzťahu ku nadobúdaniu infraštruktúry od developerov. Ak bude BVS robiť ďalšie vlastné investície, budú investori o nich informovaní.

Zásobovanie teplom

Návrh štruktúry definovaný v urbanistickej štúdii dostupný [tu](#).

V súlade s pripravovaným Akčným plánom udržateľnej energetiky a klímy (SECAP) a v súlade s pripravovanou zmenou Koncepcie rozvoja Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky, bude hlavné mesto smerovať rozvoj lokálnej koncepcie tepelného hospodárstva buď na bezemisnú centrálnu výrobu a distribúciu tepla, napr. prostredníctvom využívania zostatkového tepla z odpadových vôd, Dunaja, tradičných tepelných čerpadiel alebo napr. geotermálny zdroj s napojením na centrálnu zásobovanie tepla, alebo na decentralizovanú výrobu tepla z obnoviteľných zdrojov.

V prvej fáze rozvoja územia bude hlavné mesto overovať možné pilotné riešenia jednak s výrobcami a dodávateľmi tepla, ale taktiež s investormi v území, ktorí by mali záujem o takéto riešenia. Súčasťou týchto diskusií bude overenie nákladov na rozšírenie distribúcie centrálne vyrobeného tepla pre celú alebo časť štvrte. V prípade, že by vybraný projekt vybudoval naddimenzovanú výrobu tepla, tak by mohlo zásobovať okolité projekty.

Zásobovanie plynom

Návrh štruktúry definovaný v urbanistickej štúdii dostupný [tu](#).

Budovanie nových štvrtí je projekt na najbližšie dekády. Všetci aktéri preto potrebujú zohľadniť nielen dnešné legislatívne podmienky, ale aj budúce požiadavky tak, aby spoločne budovali štvrte pripravené na budúcnosť. Z tohto dôvodu je pre investorov v území vhodné, aby sa pripájali na centrálnu zásobovanie teplom alebo aby si vyrábali teplo z obnoviteľných zdrojov.

Zásobovanie elektrickou energiou

Návrh štruktúry definovaný v urbanistickej štúdii dostupný [tu](#).

Hlavné mesto bude v diskusií s developermi na tému maximalizácie podielu obnoviteľných zdrojov energie vyrábanej na budove na celkovej konečnej spotrebe budovy (napr. 20% bez dekarbonizovaného

tepla a 80% spolu s dekarbonizovaným teplom na úrovni budovy). Dnešné technológie dokážu zabezpečiť výrobu či už tepla, ale aj elektriny, tak aby bola pokrytá významná časť spotreby a zároveň návratnosť týchto investícií sa radikálne skrátila.

Z pohľadu budúceho rozvoja elektromobility na území mesta, s distribútormi elektrickej energie a developermi sa budeme snažiť o maximalizáciu podielu parkovacích miest, ktoré budú mať nainštalované alebo pripravené na inštaláciu EV nabíjacích staníc.

Z pohľadu novej role mesta v rozvoji územia bude kľúčovou podmienkou na realizáciu týchto opatrení spolupráca s distribútormi elektriny s cieľom zjednodušiť, resp. zautomatizovať pripájanie obnoviteľných zdrojov energie do elektrickej siete.

V lokalite sa v súčasnosti nachádza základná kostra zásobovania elektrickou energiou. V prípade záujmu zo strany developerov tu môže hlavné mesto zohrať rolu koordinátora v území.

Potreba prekládky vysokonapäťového elektrického vedenia zo vzduchu do zeme v mieste budúceho južného parku. Táto investícia bude zarátaná ako súčasť príspevkových plnení.

Optická sieť a verejné osvetlenie

Hlavné mesto Bratislava má v spolupráci s mestskou spoločnosťou Technické siete Bratislava záujem o komplexný a koordinovaný rozvoj metropolitnej optickej siete s cieľom maximálne využiť synergie v budovaní aktívnych a pasívnych prvkov sieťovej a senzorickej infraštruktúry (verejné osvetlenie, optická sieť, mestský kamerový systém, centrálna dopravná signalizácia, nabíjacie stanice pre elektromobily, senzorická infraštruktúra pre zber a analýzu dát atď.). Benefitom koordinácie týchto aktivít je okrem realizácie úspor z rozsahu aj budovanie infraštruktúry vo vopred stanovenej kapacite a štandarde, zníženie počtu budúcich rozkopávkových činností, a zvýšenie rozsahu a kvality ponúkaných služieb v danom území s cieľom komerčne prenajímať vybudovanú kapacitu poskytovateľom koncových služieb, ktorý do územia vstupujú.

Investície z poplatku za rozvoj

Odhadované príjmy z poplatku za rozvoj

V lokalite urbanistickej štúdie je predbežne odhadovaný výnos z poplatku za rozvoj vo výške 36 miliónov eur (pri zapojení všetkých v súčasnosti deklarovaných investorov). 68 % výnosu z poplatku za rozvoj prináleží mestskej časti Ružinov, 32 % výnosu prináleží hlavnému mestu.

	Poplatok za rozvoj
Spolu	36 137 764 €
Mestská časť	24 573 679 €
Hlavné mesto	11 564 084 €

Investície mestskej časti

Vzhľadom k rozsahu potrebných investícií do verejnej občianskej vybavenosti je vhodné, aby sa maximalizovalo použitie výnosu poplatku za rozvoj priamo v dotknutom území. Mestská časť Ružinov deklaruje, že všetky vyzbierané prostriedky z poplatku za rozvoj budú späť reinvestované v lokalite urbanistickej štúdie Mlynské nivy. Prostriedky mestskej časti budú primárne použité na školskú

a predškolskú infraštruktúru. V prípade, že nebudú všetky prostriedky využité na tieto investície, budú financie využité na spolufinancovanie výstavby električkovej trate.

Školy

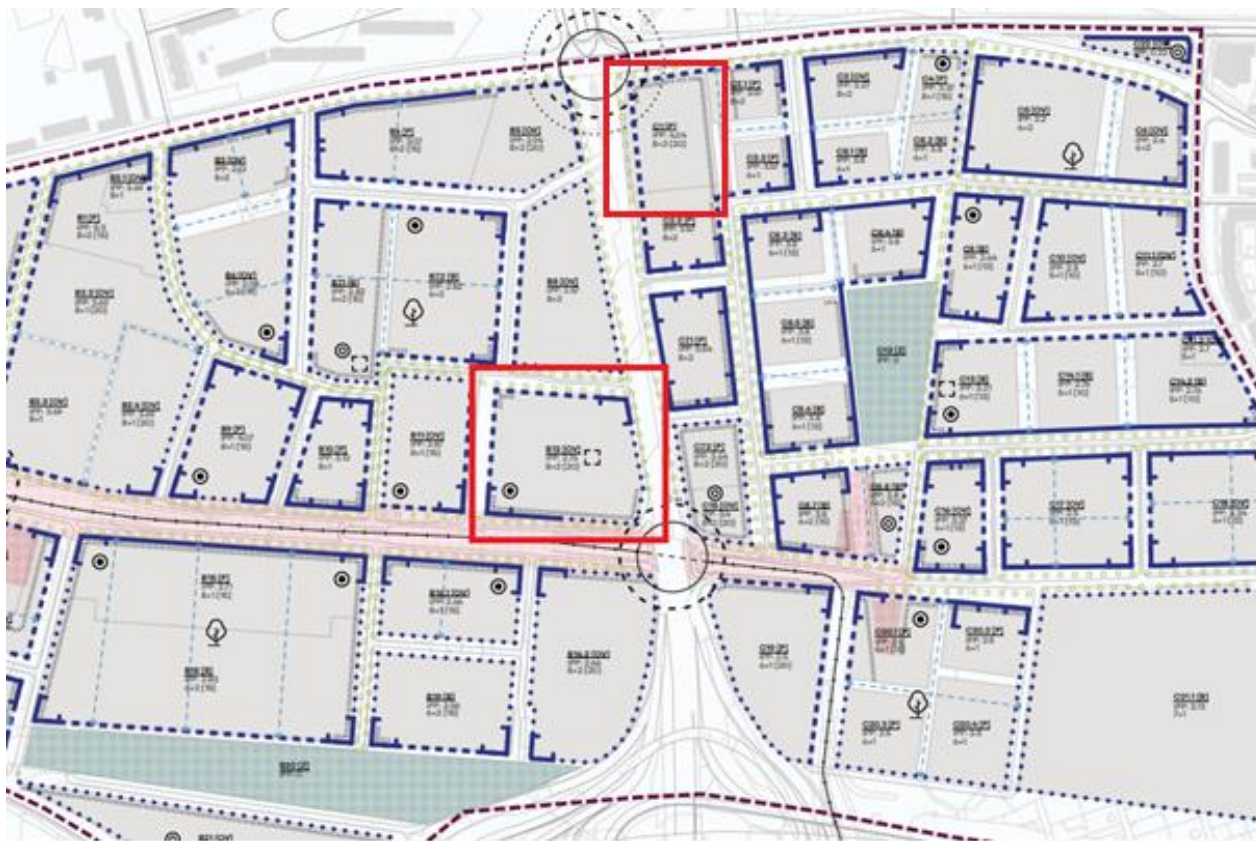
Urbanistická štúdia ráta s umiestnením dvoch základných škôl. Jedna s kapacitou 650 žiakov v rámci bloku B12 (pozemok investora LOCUS PLUS), druhá s kapacitou 450 žiakov v rámci bloku C1 vybudovaná investorom (pozemok investora Reality development a.s.).

Avšak keďže nákladovo je výhodnejšie pre mestskú časť mať jednu vysoko-kapacitnú školu (približne 850 žiakov), je možné že v priebehu rokovaní sa upraví dohoda v tomto duchu. Výsledná podoba dohody závidí od rokovaní medzi mestskou časťou a investormi v území.

Do budovania škôl je možné zapojiť výnos mestskej časti z poplatku za rozvoj.

Odhad nákladov na výstavbu školy pre 650 žiakov: 12 600 000 € s DPH

Odhad nákladov na výstavbu školy pre 450 žiakov: 8 500 000 € s DPH



Škôlky

V lokalite sa bude nachádzať kombinácia súkromných a verejných škôlok. Mestská časť Ružinov rozhodne, o aký počet a aké škôlky má záujem. Tieto dohody budú prebiehať priamymi rokovaniami medzi mestskou časťou a investorom.

Investície hlavného mesta

Investičné náklady na výstavbu električkovej radiály prechádzajúcej z centra mesta na dotknuté územie s výhľadom dobudovania radiály až do Podunajských Biskupíc ďaleko presahujú výnos hlavného mesta z poplatku za rozvoj. Hlavné mesto preto deklaruje, že 100% z poplatku za rozvoj bude preinvestovaných

v rámci lokality Mlynské nivy. Prostriedky budú primárne smerovať do prípravy dopravno-urbanistickej štúdie, projektovej dokumentácie a spolufinancovania výstavby rozšírenia električkovej trate.

Odhad nákladov spracovania dopravno-urbanistickej štúdie: 660 000 € s DPH

Odhad nákladov spracovania dopravno-urbanistickej štúdie: 4 620 000 € s DPH

Investície z kontribučných plnení

Odhadované príjmy z kontribučných plnení

Pri výške koeficientu 130 €/m² a navrhovaných zmenách územného plánu podľa predstavenej urbanistickej štúdie sa odhaduje referenčná výška všetkých kontribúcií vo výške takmer **85 miliónov eur** za všetky etapy developerských zámerov po ich kolaudáciách. Nasledujúca tabuľka predstavuje indikatívne výpočty kontribúcií, ktoré budú v čase rokovania spresnené.

Číslo žiadosti	Developer	Pozemok	Súčasná regulácia	Navrhovaná regulácia		Kontribúcia (130€)
			HPP bytov	HPP bytov	Zisk HPP bytov	
3	YIT	66 166 m ²	41 680 m ²	140 013 m ²	98 333 m ²	12 783 290 €
4	YIT	8 318 m ²	5 220 m ²	15 721 m ²	10 501 m ²	1 365 191 €
14	MTS SVK	18 373 m ²	0 m ²	30 867 m ²	30 867 m ²	4 012 663 €
64	BBC	7 739 m ²	11 841 m ²	27 791 m ²	15 950 m ²	2 073 543 €
73	Inforama	8 975 m ²	5 654 m ²	16 961 m ²	11 307 m ²	1 469 910 €
92	Immocap	15 209 m ²	9 629 m ²	28 745 m ²	19 116 m ²	2 485 023 €
94	Cresco	38 077 m ²	25 564 m ²	79 962 m ²	54 398 m ²	7 071 701 €
101	YIT	35 448 m ²	6 383 m ²	67 469 m ²	61 086 m ²	7 941 232 €
107	YIT	72 648 m ²	0 m ²	24 739 m ²	24 739 m ²	3 216 070 €
110	Reding	19 033 m ²	11 538 m ²	43 963 m ²	32 425 m ²	4 215 250 €
901	Drobniak	17 422 m ²	10 920 m ²	29 123 m ²	18 203 m ²	2 366 390 €
903	Slovak Telekom	18 210 m ²	11 160 m ²	38 220 m ²	27 060 m ²	3 517 800 €
904	Ján Skácel	12 335 m ²	7 771 m ²	20 723 m ²	12 952 m ²	1 683 728 €
905	LABAŠ	4 523 m ²	2 442 m ²	7 597 m ²	5 155 m ²	670 121 €
906	LOCUS PLUS	23 177 m ²	14 333 m ²	34 070 m ²	19 737 m ²	2 565 810 €
59; 902	Reality development	23 006 m ²	2 698 m ²	45 365 m ²	45 365 m ²	5 897 450 €
60; 902	Perset	85 561 m ²	10 335 m ²	175 868 m ²	165 532 m ²	21 519 213 €
SPOLU		474 219 m²	177 168 m²	827 196 m²	652 726 m²	84 854 384 €

Pri stabilizovaných územiach sa vo výpočte vychádza z nasledujúcich počiatočných hodnôt IPP. Dané hodnoty sú definované v súlade s platným prístupom „urbánneho kontextu“ definovanom v aktualizácii metodiky zmien územného plánu.

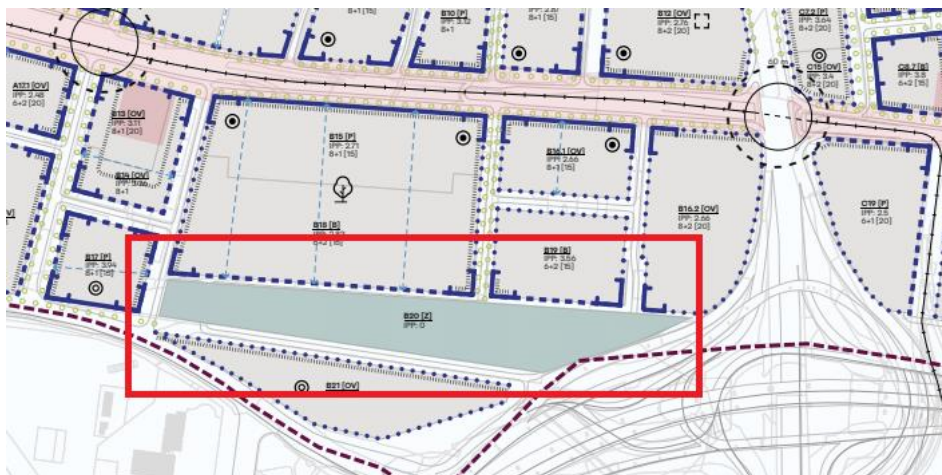


Priority č. 1

Nájomné byty

20% z kontribúcie vo forme nájomných bytov podľa pravidiel definovaných v platnej metodike zmien územného plánu. Preferovaným spôsobom je, aby každý investor poskytol kontribúciu vo forme nájomných bytov vo výške 20% z celkovej výšky jeho kontribúcie.

Južný park



Prvý zonálny park je definovaný Urbanistickou štúdiou na mieste v súčasnosti využívanom ako garážové státa. Na park je deklarovaná potreba vyhlásenia architektonickej súťaže. Rámcové definovanie

požiadaviek bude zadané hlavným mestom. V navrhovanej zmene regulatívy je tento priestor definovaný kódom 1110.

Miesto: blok B20

Veľkosť pozemku: 24 804 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 1,5 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

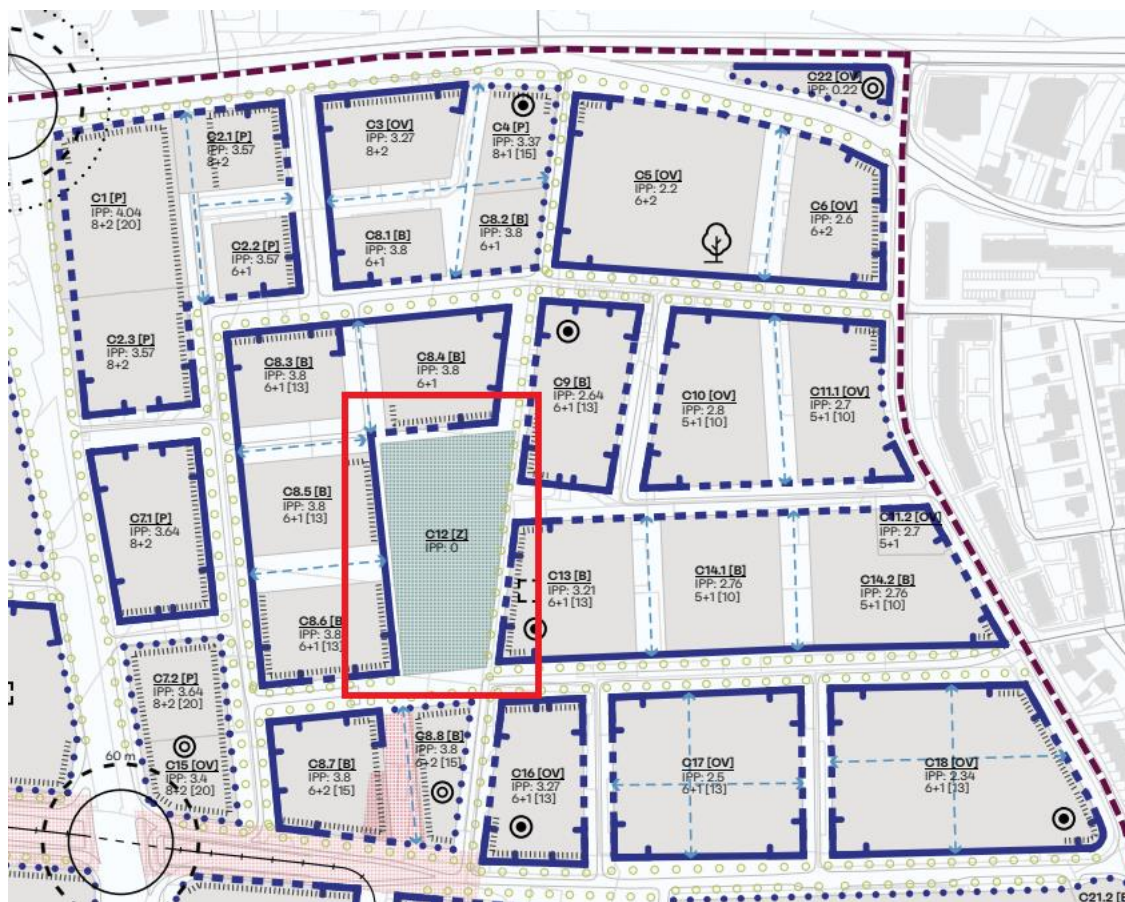
Odhad nákladov na prekládku vysokého elektrického napätia: 2 MIO € s DPH

Odhad nákladov na architektonickú súťaž: 1,5% z rozpočtu

Majetkové pomery: V predmetnej lokalite sú majetkové pomery problematické. Bude tu potreba scelenia a výkupu pozemkov, ktoré bude prebiehať v koordinácii mesta a investora. V prípade, že bude sceľovanie zabezpečované investorom. Bude prevedenie pozemkov do majetku mesta súčasťou kontribučného plnenia

Iné: potreba prekládky vysokého elektrického napätia zo vzduchu do zeme

Východný park



Druhý zonálny park je definovaný Urbanistickou štúdiou na mieste v súčasnosti náletovej zelene. Na park je deklarovaná potreba vyhlásenia architektonickej súťaže. Rámcové definovanie požiadaviek bude zadané hlavným mestom. V navrhovanej zmene regulatívy je tento priestor definovaný kódom 1110.

Miesto: blok C12

Veľkosť pozemku: 11 186 m²

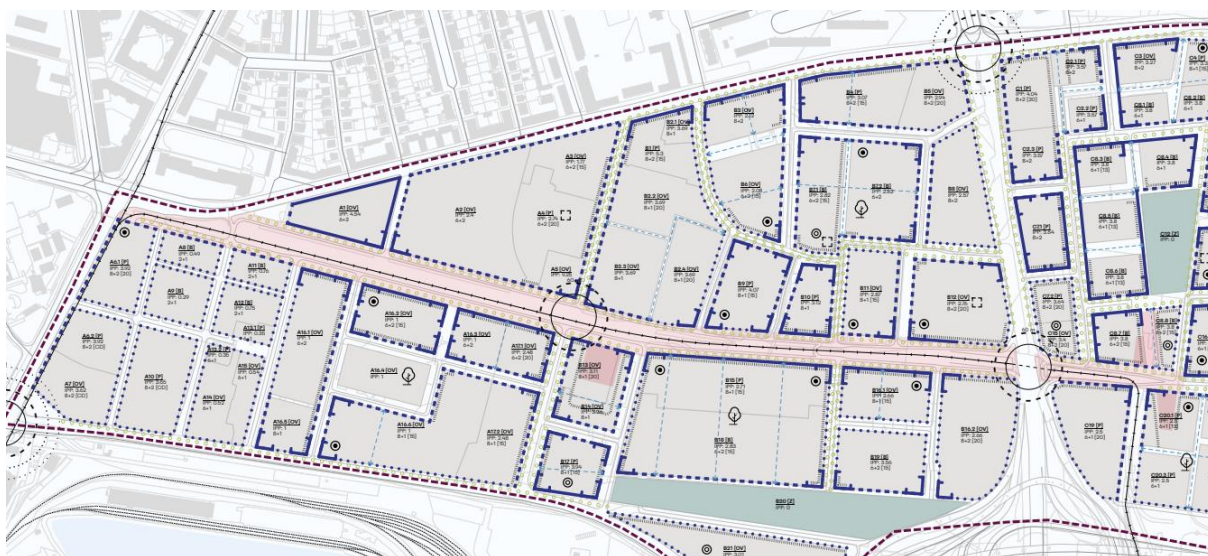
Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 600 000 € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Odhad nákladov na architektonickú súťaž: 1,5% z rozpočtu

Majetkové pomery: Celý pozemok je vlastnený majiteľom Perset a.s. – žiadosť č. 60. Prevedenie pozemku do majetku mesta bude súčasťou kontribučného plnenia.

Verejný priestor bulváru bez električky



V priestore bulváru, kadiaľ bude v budúcnosti prechádzať električková trať, bude potrebné vybudovať multifunkčný pobytový verejný priestor. Na tento priestor bude potrebné vyhlásiť architektonickú súťaž.

Veľkosť pozemku: cca 80 000 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 18,5 MIO € s DPH

Odhad nákladov na architektonickú súťaž: 1,5% z rozpočtu

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

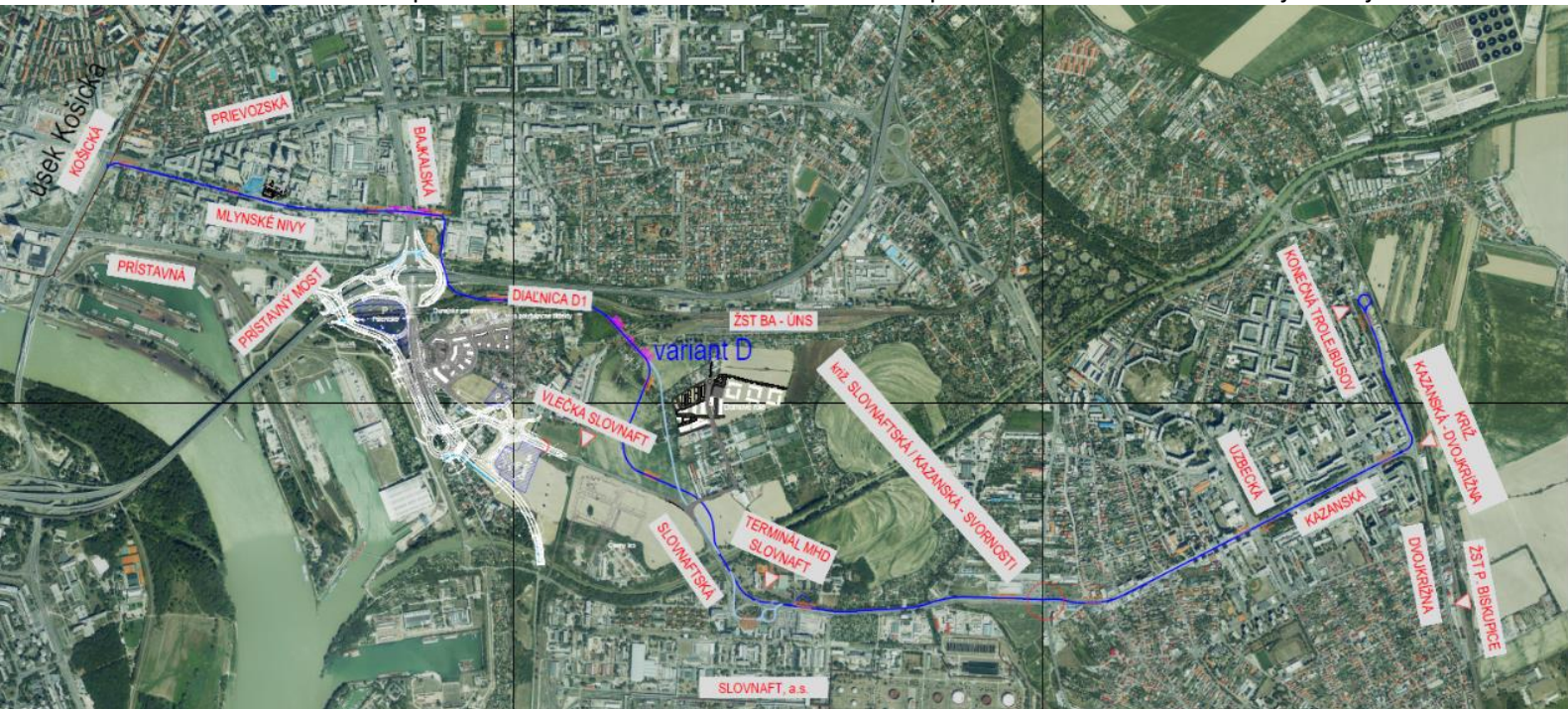
Majetkové pomery: veľká väčšina pozemkov je vo vlastníctve mesta, malú časť bude treba získať

Spolufinancovanie výstavby električky

Pre správne fungovanie lokality a umožnenie zmeny územného plánu v prospech bývania je potrebné do územia priviesť električku. Strategické dokumenty s električkou v tomto území rátajú a električka má ďalej pokračovať až do Vrakune resp. Podunajských Biskupíc. V prvej etape, v rámci výstavby električky v nadväznosti na projekty v rámci zmeny územného plánu, sa budú preverovať 2 varianty. Prvou

variantou je električka po ulicu Bajkalská, druhá po napojenie na Železnicu ŽSR/diaľnicu D1 resp. plánovanú zastávku TIOP.

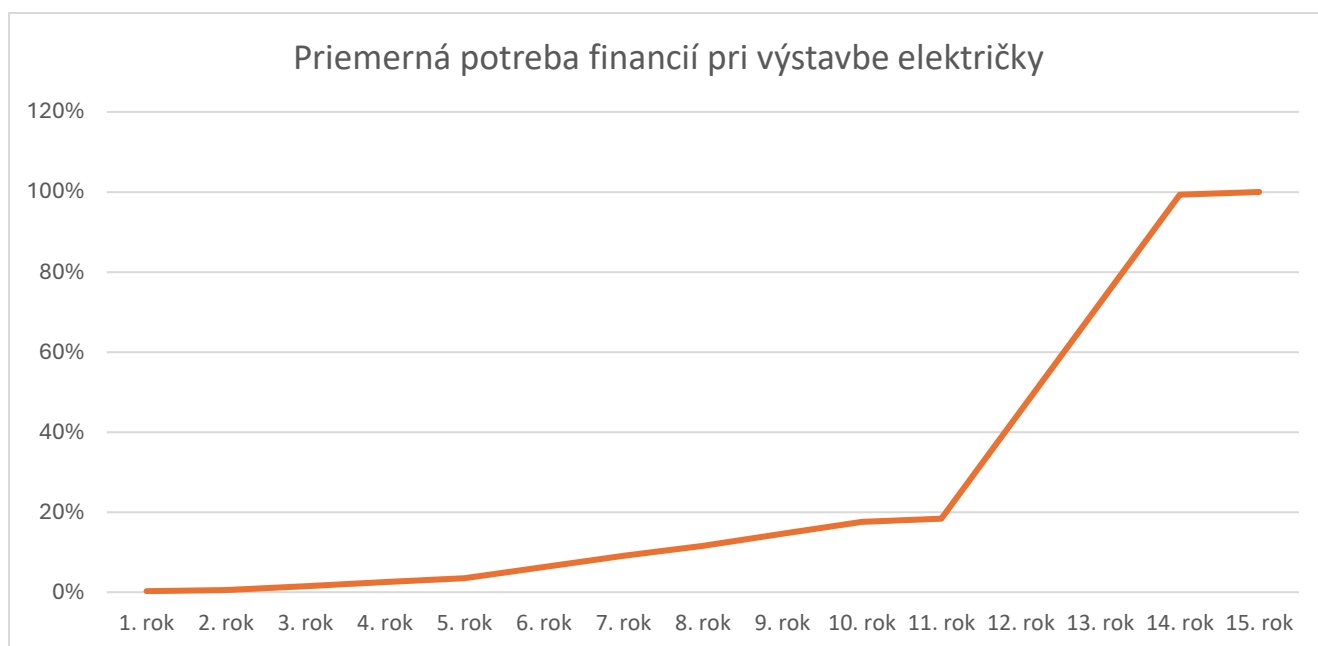
V súčasnosti sú zapracovávané pripomienky k zadaniu dopravno-urbanistickej štúdie, ako podklad pre zmenu územného plánu. Odhad zanesenia zmien územného plánu v kontexte električkovej trate je



koniec roka 2025. Po tomto dátume bude harmonogram projektovej prípravy spolu so samotnou realizáciou spresnený.

Z dôvodu vysokých nákladov na výstavbu električkovej trate, spolufinancovanie električky zo zdrojov získaných v rámci kontribučného plnenia bude potrebné. Kontribúcie vo forme finančných prostriedkov budú účelovo viazané iba na úkony súvisiace s prácami na výstavbe električky (možnosť zriadenia fondu). Finančné budú získavané podľa kľúča v súlade so schválenou metodikou (1. splátka - 10% pri zmene ÚPN; 2. splátka – 30% pri stavebnom zámere/povolení; 3. splátka – 60% pri kolaudácii).

Priemerné prostriedky potrebné na výstavbu električky sú nasledovné:



Odhad stavebných nákladov - varianta č. 1 (Košická x Mlynské Nivy - Bajkalská): 47 MIO € s DPH

Odhad stavebných nákladov - varianta č. 2 (Košická x Mlynské Nivy - Železnica ŽSR): 66 MIO € s DPH

Zoznam developerov ktorí sa rozhodli plniť kontribúciu vo finančnej forme bude doplnený na základe jednotlivých rokovaní.

Priority č. 2

Ide formy plnenia, ktoré síce vyplývajú z prerokovanej urbanistickej štúdie, nie sú však nevyhnutné pre zmenu územného plánu. Táto verejná občianska vybavenosť pozitívne prispieva k správne fungovaniu 15-minútového mesta. Hlavné mesto vyjadruje záujem o zmienenú občiansku vybavenosť, preferuje však plnenia v prioritných (Priorita č. 1) formách kontribúcie.

Multifunkčná športová hala

Veľkosť HPP: 2 509 m²

Veľkosť pozemku: 3 764 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 7,5 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Plaváreň s kúpaliskom

Veľkosť HPP: 475 m²

Veľkosť pozemku: 1 703 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 2 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Divadlo

Veľkosť HPP: 400 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 1,6 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Kultúrno-komunitné priestory (klubové/výstavné/komunitné)

Veľkosť HPP: 389 m²

Veľkosť pozemku: 519 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 1,1 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Galéria

Veľkosť HPP: 60 m²

Veľkosť pozemku: 70 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 0,3 MIO € s DPH

Zariadenie pre seniorov

Veľkosť HPP: 2 208 m²

Veľkosť pozemku: 2 421 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 5,6 MIO € s DPH