



## **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 23.05.2024

Číslo záznamu: MAG 229148/2024  
Spisový znak: UK1  
Skartačná lehota: A10

### **Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania**

#### **Predkladateľ:**

Tak ako je uvedené  
v Sumárnom krycom liste  
materiálov na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta Slovenskej republiky  
Bratislava

#### **Zodpovedný:**

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

#### **Spracovateľ:**

Ján Brunovský, MSc.  
Mgr. Ján Mazúr, PhD.

#### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Metodika zmien územného plánu  
v záujme budovanie predpokladov  
na rozvoj nájomného bývania a  
zvyšovanie dostupnosti bývania  
vo verzii 4
4. Výpis zo zasadnutia komisie pre  
správu a podnikanie s majetkom  
mesta zo dňa 08.04.2024
5. Výpis zo zasadnutia Komisie  
územného a strategického plánovania  
a výstavby zo dňa 04.04.2024
6. Výpis zo zasadnutia Komisie  
dopravy a informačných systémov zo  
dňa 16.04.2024
7. Výpis zo zasadnutia komisie  
sociálnych vecí, zdravotníctva a  
rozvoja bývania zo dňa 17.04.2024

Máj 2024



## **Návrh uznesenia**

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

### **A. berie na vedomie**

materiál Metodika zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania (verzia 4, ďalej len "Metodika");

### **B. žiada**

**primátora hlavného mesta SR Bratislavy,**

aby pracoval na naplnení Metodiky 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

Dôvodová správa je združená pre body „Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“ a „Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy“.

### Manažérske zhrnutie:

V súčasnosti platná Metodika zmien územného plánu zachytáva časť nadhodnoty zo zmeny plnenej vo forme nájomných bytov odovzdaných mestu. Po prvých skúsenostiach so zmenou bolo identifikované, že pri veľkých transformačných územiach je potreba investícií širšia ako len vo forme bytov. Touto aktualizáciou sa možnosti plnenia rozširujú aj o iné formy plnenia – o formu finančnú a nefinančnú. Všetky výnosy z kontribúcie budú účelovo viazané na územie zasiahnuté zmenou územného plánu. V súvislosti s touto zmenou a potrebou finančného vyjadrenia kontribúcie sa pristúpilo aj k úprave (zjednodušeniu) vzorca na výpočet a zaviedol sa nový pojem „koeficient“, ktorý výšku kontribúcie prenáša do finančného vyjadrenia. Koeficient je zavedený pre rok 2024 vo výške 130 EUR/m<sup>2</sup> HPP získanej hrubej podlažnej plochy využiteľnej na stavbu bytov (po zmene územného plánu). Súčasťou aktualizácie sú aj aktualizované pravidlá o indexácii koeficientu.

Pre správne pomenovanie potrieb nevyhnutných k zmene územného plánu bola vytvorená aj Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy, ktorá vychádza z MUŠ Mlynské nivy. Táto Stratégia pomenováva investičné potreby do nultej infraštruktúry (cesty a siete), predpokladané príjmy z poplatku za rozvoj a výnosy z kontribúcií developerov a ich využitie a nevyhnutné investície do verejnej infraštruktúry potrebné pre zmenu územného plánu. Práve tieto identifikované potreby slúžia ako podklad pre rokovania o kontribúciách s investormi v lokalite MUŠ Mlynské nivy.

Súbor týchto nástrojov pomôže zabezpečiť potrebný rozvoj mesta a budúcu kvalitu života jeho obyvateľov – ako existujúcich, tak aj nových – pomocou budovania primeranej infraštruktúry napojenej na plánovaný rast mesta. Posilňuje mesto v možnostiach presadzovania záujmu obyvateľov a vyrovnáva zodpovednosť za verejný a súkromný záujem. Developeri sú tak jednoznačnejšie spoluzodpovední za dopravu, zeleň, školstvo, či inú verejnú vybavenosť potrebnú ku kvalitnému životu v meste. Tieto aspekty považujeme za dôležité pre udržanie kvality života v meste a tvorbu vhodných podmienok pre mladých ľudí v produktívnom veku tak dôležitých pre zabránenie stagnácie populácie mesta.

Navrhovanú politiku považujeme za modernú, spravodlivú a udržateľnú, vďaka ktorej sú vzťahy a zodpovednosť developerov jasnejšie definované. Politika pružne reaguje na zmeny a robí mesto zásadne lepším.

## Úvod

Dňa 24.6.2021 bola na mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „**hlavné mesto**“) prijatá na vedomie Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania (ďalej len „**Metodika**“) v nadväznosti na Konceptiu mestskej bytovej politiky hlavného mesta SR Bratislavy 2020-2030, schválenú dňa 18.2.2021 (ďalej len „**Koncepcia**“). Metodika bola ďalej aktualizovaná dňa 8.12.2021 do verzie 2 a dňa 29.6.2023 do verzie 3.

Súčasne hlavné mesto medzičasom pripravilo a prijalo ďalšie strategické a koncepčné dokumenty a politiky:

- Urbanistická štúdia Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy (2019, aktualizácia 2022);
- Mestská stratégia Bratislava 2030 (program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta, 2022);
- Výzva na predkladanie žiadosti na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave (ďalej len „**výzvy na zmenu územného plánu**“, Prvá výzva z roku 2021, druhá výzva zameraná na nevyužívané plochy dopravných rezerv z roku 2023 a tretia výzva zameraná na lokalitu MUŠ Mlynské nivy z roku 2024);
- Mestská urbanistická štúdia Mlynské nivy (ďalej len „**MUŠ Mlynské nivy**“, predpokladané predloženie na mestské zastupiteľstvo hlavného mesta 2024).

Spoločnými cieľmi týchto dokumentov a politík je vytvoriť podmienky a nástroje pre udržateľný mestský rozvoj a transformáciu brownfieldov v Bratislave. V reakcii na potrebu vytvorenia nových nástrojov pre územné plánovanie, aktualizácie územného plánu a financovania mestského rozvoja v súvislosti s budovaním predpokladov na zvýšenie dostupnosti bývania a udržateľnej transformácie rozvojových oblastí predkladáme materiály:

- Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania vo verzii 4 (ďalej len „**Aktualizácia metodiky**“);
- Stratégiu rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy (ďalej len „**Stratégia rozvoja**“).

Vzhľadom na to, že veľké množstvo žiadostí o zmenu územného plánu predložených vo výzve na zmenu územného plánu v roku 2021 bolo lokalizovaných v lokalite Mlynských nív, hlavné mesto sa spolu s Metropolitným inštitútom Bratislavy (ďalej len „**MIB**“) ako spracovateľom a žiadateľmi o túto zmenu územného plánu v lokalite Mlynských nív dohodlo na spoločnom postupe. Spoločný postup spočíval vo vypracovaní koordinovanej urbanistickej štúdie (MUŠ Mlynské nivy), ktorá zladila záujmy developerov a verejný záujem reprezentovaný hlavným mestom.

MUŠ Mlynské nivy definuje potreby územia Mlynské nivy na verejnú občiansku vybavenosť, ktoré sú potrebné pre samotnú aktualizáciu územného plánu. Keďže v súčasnosti platná Metodika ráta iba s príspevkami v podobe nájomných bytov, je potrebné túto Metodiku aktualizovať tak, aby umožňovala aj iné formy plnenia, napríklad vo forme finančných či iných nefinančných plnení. V lokalite MUŠ Mlynské nivy sa táto potreba javí ako nevyhnutná vzhľadom k tomu, že ide o transformáciu územia bývalých brownfieldov, kde je veľký nedostatok verejnej občianskej vybavenosti. Súčasne však bude Aktualizácia metodiky vhodná aj pri ďalších prestavbových lokalitách. Aktualizácia metodiky prináša mechanizmus participácie developerov na tvorbe väčších parkov, verejných priestranstiev, či financie na dopravnú infraštruktúru.

Nové potreby územia sú spravidla definované v urbanistickej štúdii, no je žiaduce vytvoriť pracovný dokument, ktorý bude tieto investičné potreby presnejšie popisovať a priradovať k nim zdroje financovania. Za týmto účelom sa navrhuje vytvoriť a priebežne aktualizovať pracovný dokument s názvom „Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy“, ktorý bude agregovať investičné potreby pre verejnú občiansku vybavenosť a párovať ich s možnými zdrojmi. V súčasnosti sa počíta so zapojením príspevkov developerov zúčastnených na MUŠ Mlynské nivy<sup>1</sup> a poplatku za rozvoj hlavného mesta aj mestskej časti

---

<sup>1</sup> Zoznam je súčasťou Stratégie a bude priebežne aktualizovaný.

Ružinov. Stratégia rozvoja zároveň určuje investície do základnej tzv. nultej infraštruktúry a zadefinovanie princípov rozdelenia nultej infraštruktúry medzi zúčastnených developerov.

Aktualizácia metodiky a Stratégia rozvoja bola participovaná so záujmovým združením developerov Inštitút urbánneho rozvoja, aj viacerými developermi, primárne tými zúčastnenými na MUŠ Mlynské nivy. Materiály boli taktiež participované všetkými relevantnými komisiami, menovite: Komisia finančnej stratégie; Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta; Komisia územ. a strateg. plánovania a výstavby; Komisia dopravy a informačných systémov; Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania.

Cieľom Aktualizácie metodiky je previesť predchádzajúci mechanizmus príspevkov a hodnoty v ňom zakotvené do peňažného vyjadrenia v eurách. Po zohľadnení aktuálnej cenovej úrovne na trhu s nehnuteľnosťami novostavieb v Bratislave (podľa Bencout, NBS) je navrhovaná výška príspevku na úrovni 130 EUR/m<sup>2</sup> zo získanej hrubej podlažnej plochy využiteľnej na stavbu bytov (po zmene územného plánu). Táto výška je rovnaká pre celé mesto.

Pre zachovanie kontinuity procesu sú v Aktualizácii metodiky zakotvené rovnaké princípy ako v minulosti:

- Príspevok je periodicky indexovaný podľa jasných, dopredu známych pravidiel.
- K zmene územného plánu nedôjde pred uzatvorením zmluvy o spolupráci medzi hlavným mestom a developerom, ktorou sa developer zaväzuje poskytnúť príspevok, a pred poskytnutím primeraného zabezpečenia zo strany developera.

Nižšie uvedená analytická časť obsahuje porovnanie vybraných porovnateľných nástrojov využívaných v iných mestách a doplnkové argumenty v prospech aktualizácie metodiky.

## Analytická časť

Bratislava ako hlavné mesto SR má podobne, ako tomu je v prípade hlavných miest krajín V4, dominantné a posilňujúce postavenie v národnej urbánnej hierarchii. Rast metropolitného regiónu Bratislavy výrazne podmieňujú, okrem jeho politicko-administratívneho postavenia, silne aglomeračné efekty a migrácia obyvateľov zo stagnujúcich resp. zmršťujúcich sa regiónov v iných častiach Slovenska. Dynamická urbanizácia a suburbanizácia metropolitného regiónu Bratislavy vytvára rastúci tlak na udržateľnosť mestskej formy, infraštruktúru a dostupnosť bývania.

Pokračujúca urbanizácia a rast Bratislavy spolu s úspešnou integráciou Slovenska do Európskych a trans-atlantických štruktúr, mali dlhodobý vplyv na ekonomickú stabilitu a rastúcu hodnotu nehnuteľností v Bratislave, z ktorej profitovali jednak obyvatelia ako aj investori. Tento proces rastu výmennej hodnoty pozemkov začal postupne, ako aj v mnohých iných rastúcich mestách, meniť funkčnú štruktúru mesta, keď priestorovo náročné objekty s nízkym ekonomickým výnosom (napr. pivovary, priemyselné sklady, kultúrne prevádzky ako PKO), začali nahrádzať výnosnejšie funkcie (napr. bývanie, kancelárske priestory, či nákupné centrá). Veľkou výzvou je preto vytvoriť podmienky a nástroje pre udržateľnú transformáciu bývalých priemyselných areálov (brownfieldov) a logistických centier v zónach, kde je v mestskom záujme budovať funkčne zmiešané a environmentálne priaznivé mestské štvrte slúžiace širokým skupinám obyvateľov. Nielen v Bratislave, ale aj v mnohých veľkých a stredne veľkých európskych mestách, je práve transformácia rozvojových plôch hybnou silou zmien územno-plánovacej dokumentácie.

V tomto kontexte hlavné mesto disponuje kľúčovým legislatívnym a regulačným nástrojom na usmerňovanie mestského rozvoja – územným plánom mesta. Do prijatia Metodiky však hlavnému mestu chýbal nástroj na previazanie financovania investícií vo verejnom záujme

s tvorbou hodnoty zmenou územného plánu. Rozhodnutie o zmene územného plánu je totiž suverénnym rozhodnutím v kompetencii samosprávy, ktorá vyhodnocuje pri zmene územného plánu naplnenie verejného záujmu. Z tohto dôvodu je žiaduce pri zmenách územného plánu zohľadňovať a vytvoriť mechanizmy participácie developerov na financovaní rozvoja území podliehajúcich zmene územného plánu.

Zmeny v prioritách, presmerovaním od priemyselného či iného využitia k bývaniu, vyžadujú nielen úpravy v urbánnej štruktúre, ale aj vo verejnej občianskej vybavenosti, vzdelávacích zariadeniach, parkoch a hromadnej doprave. Príchod nových obyvateľov do danej lokality si preto vyžaduje dôkladné plánovanie a prispôbenie verejnej občianskej vybavenosti novým potrebám. S rastúcim obyvateľstvom sa zvyšuje dopyt po doprave, vzdelávacích a kultúrnych zariadeniach, ako aj po verejných priestranstvách a parkoch. Aktualizácia územného plánu by preto mala zohľadniť aj túto dimenziu.

Rozvoj mesta sa v minulosti koordinoval len minimálne, dôsledkom čoho bol častý nesúlad rastu požiadaviek na verejnú infraštruktúru a rastu obyvateľov v danej zóne. Nárast obyvateľov by preto mal vždy korešpondovať s budovaním infraštruktúry, čo sa obvykle rieši vo forme vyvolaných investícií vykonaných developermi.

Osobitným problémom však je vykonanie veľkej verejnej infraštruktúry (školy, električková radiála, parky významnom presahujúce veľkosť štvrte), ku ktorej individuálni developeri prispievajú len inkrementálne. Nová výstavba a s ňou spojený nárast populácie v novej zóne zároveň síce prináša poplatok za rozvoj pre mesto (32 %) a mestskú časť (68 %) a do budúcnosti aj nové daňové príjmy, no tieto sú neadekvátne pre výstavbu nosnej veľkej infraštruktúry a navyše prichádzajú relatívne neskoro (daň z nehnuteľností)<sup>2</sup>. Odpoveďou na tento problém preto môže byť internalizácia nákladov na nosnú veľkú infraštruktúru prostredníctvom nového nástroja financovania rozvoja mesta.

Ďalšou výzvou, ktorú je potrebné riešiť v kontexte veľkých rozvojových lokalít, v ktorých pôsobia viacerí investori, je ich vzájomná koordinácia pre zvýšenie efektivity rozvoja a minimalizácie negatívnych dopadov rozvoja. Koordinované plánovanie lokalít umožňuje lepšiu integráciu verejných zariadení a priestorov do svojho okolia<sup>3</sup> aj väčšiu efektivitu.

### **Politiky financovania rozvoja miest v zahraničí**

Inšpiráciu pre všeobecné politiky financovania rozvoja mesta v nadväznosti na územné plánovanie môžeme nájsť v mnohých rozvinutých a rastúcich mestách. Napríklad Hongkong ponúka tri možnosti plnenia súkromnými developermi mestu, ktoré sú dohodnuté na individuálnom základe: vecné aktíva, platby vopred, alebo podiel na zisku.

Politiky zachytávania hodnoty v území by mali finančné prostriedky takto získané alokovať na financovanie rozvoja infraštruktúry resp. dostupného bývania v zóne alebo v meste.

Prístupy k zachyteniu hodnoty pozemku možno rozdeliť na jednorazové a opakujúce sa prístupy. Jednorazové prístupy zachytávajú hodnotu pozemku pri konkrétnej udalosti. Do tejto skupiny patria poplatky za novú mestskú výstavbu (poplatok za rozvoj), dane z prevodu

---

<sup>2</sup> Strategic Infrastructure Analysis Division, Department of Homeland Security, Office of Cyber and Infrastructure Analysis. (2016): Impact of Population Shifts on Critical Infrastructure. In Critical Infrastructure Security and Resilience Note.

<sup>3</sup> Safdari Molan, A., Farhadi, E. (2019): Spatial Analysis of the Proximity Effects of Land Use Planning on Housing Prices (Case Study: Tehran, Iran). In Misra, S., et al. Computational Science and Its Applications – ICCSA 2019, vol 11621. Springer, Cham.

nehnutelností, resp. verejné výhody získané výmenou za schválenie zmien vo využívaní pozemkov alebo zvýšenie regulovanej intenzity – zmena územného plánu, *upzoning*.

V zahraničí je *upzoning* príkladom jednorazového rozhodnutia samosprávy udeliť zmenou regulácie vybraným pozemkom developerské práva na nové využitie pozemku. Toto rozhodnutie vytvorí hodnotu prostredníctvom zmeny funkcie, alebo intenzity využívania dotknutého pozemku. Mnohé samosprávy si preto vytvorili nástroje na zachytávanie časti tejto vytvorenej hodnoty pre financovanie rozvoja infraštruktúry, resp. dostupného bývania. Podobná politika, uvedená a kontextualizovaná v slovenskom právnom poriadku v Metodike, bola zavedená aj v hlavnom meste od roku 2021. *Upzoning* sa najčastejšie uplatňuje v mestách, kde je silný dopyt na realitnom trhu a obmedzená dostupnosť pozemkov, čo je aj príklad Bratislavy.

Existuje niekoľko *prístupov* k *upzoningu* v území t.j. spôsobov, ako mestá pristupujú po formálnej a procesnej stránke k *upzoningu*. Vhodnými príkladmi sú:

1) *Incentive zoning* – zámerom tohto prístupu je aktívne podnietiť resp. iniciovať zmenu vo vymedzenej lokalite. Prístup stanovuje vopred jasné pravidlá a škálu výmeny za získanie dodatočnej hustoty a výšky. Tento prístup sa uplatňuje na vybranú transformačnú zónu ako napr. brownfieldy. Využívaný je v Seattli, alebo Denveri, kde tzv. „*incentive overlay*“ používajú pri tvorbe dostupného bývania v transformácii brownfieldov.

2) *Traditional zoning* – zmeny a doplnky prostredníctvom textu a máp, ktorými sa mení územné určenie pre konkrétne projekty. Tento prístup je súčasťou kontinuálnych zmien územno-plánovacej regulácie napr. pre lokalitu, v ktorej sa mieša nižšia a vyššia intenzita obytnej zástavby a nahradiť ju môže vyššia intenzita pre celú lokalitu. V prípade individuálnych projektov je vystavený riziku, že bude považovaný za tzv. „*spot zoning*“, čo si vyžaduje dodatočné zdôvodnenie individuálneho prístupu.

3) *Development agreements* – sú najflexibilnejšou formou *upzoningu*. Boli navrhnuté pre individuálne veľké mestské projekty, ako dlhodobá dohoda medzi samosprávou a developermi, ktorá chráni realizáciu veľkých projektov na zabezpečenie istoty v čase. Sú zaužívanou praxou napr. v San Franciscu pre veľké rozvojové projekty v súkromnom ale aj verejnom vlastníctve.

Výskum od Kim (2020)<sup>4</sup> na 100 developerských projektoch v piatich mestách USA, ukázal že tieto a ďalšie formy *upzoningu* boli využité pri 90 projektoch s pridanou hodnotou a 73 z nich boli realizované cez negociácie individuálnych projektov. Napríklad Boston vytvoril s developermi „dohodu o spolupráci“ a Chicago kodifikovalo dohody s developermi ich zahrnutím do novej vyhlášky o územnom plánovaní. Na konkrétnom príklade the South Bay project v Bostone bola zvýšená prípustná výška a pomer podlahovej plochy (FAR) na 4.2 ha pozemku. Základná regulácia v územnom pláne povoľovala maximálnu výšku 13.7m a 2.0 FAR a po uplatnení *upzoningu* došlo k navýšeniu na 19.8m a 3.0 FAR. Developer sa recipročne zaviazal vytvoriť verejné priestory určené len pre chodcov, psí park a detské ihrisko; vybudovať 62 cenovo dostupných bytov v lokalite; a ponúknuť približne 1.2 milióna dolárov pre organizácie a projekty skrášľujúce okolie.

#### **Pri tvorbe aktualizácie metodiky sme sa inšpirovali najmä mestami Vancouver a Praha.**

Vancouver poskytuje developerom možnosť uchádzať sa o dodatočné oprávnenia na rozvoj (napr. zvýšený objem zastavania) výmenou za sprostredkovanie občianskej vybavenosti,

---

<sup>4</sup> Kim, M. (2020): *Upzoning and value capture: How U.S. local governments use land use regulation power to create and capture value from real estate developments*. In *Land Use Policy* 95, p. 104624.



dostupného bývania, príspevkov na rozvoj infraštruktúry, resp. priamych finančných platieb. Nástroj vďaka ktorému mesto získava prostriedky na rozvoj sa vo Vancouveri volá *Community Amenty Contribution* (CAC). Cieľom CAC je napomôcť k udržateľnému rastu mesta cez finančné kontribúcie. CAC je aplikovaný v podobe ‚density bonus‘ resp. fixného poplatku za navýšenie intenzity, alebo na individuálnom základe. V prípade fixného poplatku mesto vopred stanoví sumu, ktorou developeri prispievajú na dodatočnú intenzitu a v prípade že ide o veľké mestské projekty, volí prístup individuálnych rokovaní. Za získanú intenzitu prostredníctvom CAC zaplatia developeri, čím im nevznikajú čisté náklady. Medzi príjemcami výhod z CAC, patria užívatelia novej infraštruktúry a občianskej vybavenosti; majitelia pozemkov, ktorým sa vďaka novej vybavenosti a infraštruktúre zvýšila hodnota pozemku; developeri, ktorí získavajú dodatočný zisk; domácnosti, ktoré majú prospech z akéhokoľvek nového cenovo dostupného bývania poskytnutého vygenerovaného CAC; a nepriamo aj ľudia ktorých dane z nehnuteľností sú nižšie o ušetrené investície do infraštruktúry financovanej z daňových príjmov mesta. CAC môže adresovať problematiku dostupného bývania v prípade, že výmenným verejným benefitom je dostupné bývanie v novostavbách.

Pražská metodika spoluúčasti investorov na rozvoji mesta<sup>5</sup> si stanovila za cieľ identifikovať férový a primeraný podiel investorov na nákladoch územného rozvoja. Toto očakávanie je odôvodnené, v textovej časti, žiadosťou developerov na nenárokateľnú zmenu územného plánu, ktorá zvyšuje hodnotu ich pozemku. Metodika vznikla z rastúcej potreby po obnove a výstavbe novej infraštruktúry v meste, ktorú hlavné mesto nedokáže financovať z aktuálnych príjmov rozpočtu. Je založená na premise dohody aktérov v mestskom rozvoji, zvýšení efektivity povoľovacích procesov a štandardizácií pravidiel medzi verejným a súkromným sektorom v územnom rozvoji. Metodiku je treba chápať v kontexte ďalších nástrojov, ktorými chce hlavné mesto Česka zmeniť nepriaznivý trend rastu metropolitného regiónu v prospech polycentrického, kompaktného mesta krátkych vzdialeností s dostupným bývaním. Na rozdiel od Bostonu, San Francisca, alebo Chicaga, kde negociácie s developermi na individuálnom princípe prevládajú, metodika v Prahe preferuje fixný princíp vychádzajúci z výpočtu spoluúčasti investorov. Na rozdiel od podobnej metodiky v Sao Paule, pražská metodika viaže plnenie investora na konkrétny účel a lokalitu, ktorá je dotknutá zmenou územného plánu, čím nepodporuje vnútornú redistribúciu zdrojov medzi jednotlivými lokalitami v meste.

---

<sup>5</sup> Hlaváček, P.; Foglar, F.; Vöfl, Z. (2022): Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, verzia 5.0, Praha

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

Verzia 4, máj 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: **vypracovanie 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.<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave: Právne stanovisko vo veci právnej povahy územného plánu, jeho doplnku či aktualizácie, ich právnej nárokovateľnosti a možnosti obstarávateľa 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%BAzem%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 bude výmera podlahovej plochy príslušných bytov v m<sup>2</sup> vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.<sup>2</sup> Konečné rozhodnutie je na príslušnej mestskej časti ako správcovi poplatku za rozvoj. V prípade plnenia príspevku inou ako bytovou formou bude referenčná výška príspevku plnenia znížená o poplatok za rozvoj.

Účelom tejto metodiky je vytvorenie transparentného, zrozumiteľného, a predvídateľného rámca pre spoluprácu súkromného vlastníka a hlavného mesta v zmysle priorit a cieľov Konceptie 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 vymožitelnosť 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;

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

3. Komerčné a právne podmienky zmlúv;
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 BA<sup>3</sup>, podkap. 3.2 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a podkap. 3.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre centrum, vnútorné a vonkajšie hlavné mesto.
2. **Zásada minimálnej veľkosti lokality** – lokalita musí v prípade, že ide o rozvojovú plochu spĺňať kritérium minimálnej veľkosti územia 0,5 ha. Požiadavka vyplýva z metodiky spracovania ÚPN BA.
3. **Zásada proporcionality zástavby** – pri spracovaní 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.**<sup>4</sup>

### **A.2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:**

1. **Dostupnosť základnej občianskej vybavenosti** – areálové zariadenia MŠ, ZŠ (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti MŠ do 400m, ZŠ do 500m /1.stupeň/, ZŠ do 800m /2.stupeň/*), vstavané zariadenia (*súčasť parteru – ambulatná zdravotná starostlivosť 500m (optimálny dochádzkový rádius)*), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby – potraviny a drogérie, 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. **Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m<sup>2</sup>, park od 5000m<sup>2</sup>, optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza:**

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

<sup>4</sup> 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 výrobnnej zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podlažím), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannooizolačnou 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 neschválí, bude zabezpečenie v plnom rozsahu uvoľnené;
  - 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 na inej nehnuteľnosti;

V priebehu realizácie projektu je možné spôsob zabezpečenia zmeniť. V odôvodnených prípadoch - posúdi Hlavné mesto - je možné v neskoršej fáze nahradiť existujúce zabezpečenie aj ručiteľským prehlásením kredibilného ručiteľa.

### **A.4 Všeobecné kritériá:**

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

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

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

1. Záujemca 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 centrálnne eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spoluprácu 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 č. 200/2022 Z.z. 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 (žadateľmi 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 a/alebo predom dohodnuté nefinančné plnenie (napr. verejná občianska vybavenosť, pozemok) a/alebo predom dohodnuté finančné plnenie, a to vždy ekvivalentne proporcií nadhodnoty, 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.<sup>5</sup>

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 sú uvedené v prílohe č. 3 tejto metodiky (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.<sup>6</sup>
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:

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 zoberal do úvahy vyššie uvedené kritériá.

---

<sup>5</sup> 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).

<sup>6</sup> Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na záujmy obsiahnuté v iných koncepčných, strategických a výhľadových dokumentoch hlavného mesta a mestských podnikov.



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	<input type="text"/>		Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA
B	Rozloha riešeného územia	<input type="text"/>	m2	Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA
	<i>Aktuálny regulatív</i>			<i>Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia</i>
C	Index podlažnej plochy (IPP)	<input type="text"/>		Aktuálny index podlažnej plochy
D	Povolený podiel bývania	<input type="text"/>	%	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania
E	Povolený podiel iných funkcií	<input type="text"/>	%	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F	<b>Odvođená hrubá podlažná plocha (HPP)</b>	<input type="text"/>	m2	$F = B \times C$ Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná
G	Z toho HPP pre bývanie	<input type="text"/>	m2	$G = F \times D$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie	<input type="text"/>	m2	$H = F \times E$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
	<i>Navrhovaný regulatív</i>			<i>Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia</i>
I	<b>Rozloha riešeného územia</b>	<input type="text"/>	m2	V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov
J	IPP	<input type="text"/>		Navrhovaný index podlažnej plochy
K	Povolený podiel bývania	<input type="text"/>	%	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania
L	Povolený podiel iných funkcií	<input type="text"/>	%	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
M	<b>Odvođená hrubá podlažná plocha (HPP)</b>	<input type="text"/>	m2	$M = I \times J$ Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná
N	Z toho HPP pre bývanie	<input type="text"/>	m2	$N = M \times K$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
O	Z toho HPP pre ostatné funkcie	<input type="text"/>	m2	$O = M \times L$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
	<i>Výpočet nadhodnoty</i>			
P	<b>Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV</b>	<input type="text" value="20%"/>	%	Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m2 bývania
Q	Zmena HPP pre bývanie	<input type="text"/>	m2	$Q = N - G$ Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania
R	<b>Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP</b>	<input type="text"/>	m2	$R = P \times Q$ Marža z pridaných plôch bývania
	<i>Výpočet podielu pre hlavné mesto</i>			
S	<b>Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov</b>	<input type="text" value="25%"/>	%	Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
T	<b>Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP</b>	<input type="text"/>	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	<input type="text"/>	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 m<sup>2</sup>.
- 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:

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

K určeniu 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 státi, 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, predieta 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:

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

a po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

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

## Príloha 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 m<sup>2</sup>)

HPP(S) je súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (v m<sup>2</sup>)

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

#### Koeficient

Koeficient je definovaný vo výške **130 €/m<sup>2</sup>** 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%)<sup>7</sup> a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50%)<sup>8,9,10</sup>. 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 m<sup>2</sup> za Bratislavský kraj publikovaných na webovom sídle NBS<sup>11</sup>. Indexácia sa aplikuje rovnako na finančné, aj nefinančné plnenie.

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

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

<sup>9</sup> 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:  $\text{hodnota}(T+1) = \text{hodnota}(T) \times \text{kompozitný index}(t)$ , kde t predstavuje zmenu v indexe za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-1) až 3Q(T), pričom  $\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times \text{index cien stavebných materiálov}(t) + 0,25 \times \text{index cien stavebných prác}(t) + 0,5 \times \text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t)$ .

<sup>10</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> v novostavbách v Bratislave vypočítaný ako priemer zmeny cien m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>11</sup> <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%<sup>12</sup>. 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.

Konečná výška príspevku je určená reálnym počtom m<sup>2</sup> bytových stavieb. Referenčná výška príspevku bude upravená o nevyužité bytové kapacity lokality. HPP (B) sa upraví o faktický stav na základe dokumentácie pre stavebné povolenie/rozhodnutie o stavebnom zámere (v závislosti od platného zákona) daného projektu.

### **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**
  - vykonaná a mestu prevezená verejná občianska vybavenosť (aj funkčná časť);
  - predprojektová a projektová príprava pre realizáciu verejnej infraštruktúry (v zmysle zákona o verejnom obstarávaní);
  - zarátaná je iba verejná občianska vybavenosť prevezená 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 pozemok<sup>13</sup>
    - výška príspevku započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov súdnym znalcom vybraným podľa internej smernice hlavného mesta
  - stavebný pozemok<sup>14</sup>
    - výška príspevku započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov súdnym znalcom vybraného podľa internej smernice hlavného mesta;
    - podľa funkčnej regulácie pozemku pred zmenou územného plánu<sup>15</sup>
- **finančné plnenie**
  - financie viazané na konkrétny účel (samostatný účet a/alebo fond)

<sup>12</sup> Po dohode a odôvodnení so všetkými developermi v predmetnom v území.

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

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> V osobitných prípadoch, kedy dôjde pri nefinančnom plnení pozemkom k zmene funkčnej regulácie na nestavebný pozemok a zároveň IPP novej regulácie vo funkčnom bloku je prevažne najviac 2.1, je možné koeficient primerane znížiť.

- navrhovaný harmonogram 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 zámere<sup>16</sup> – 15%;
  - 3. splátka pri kolaudácii resp. predčasnom užívaní – 40%;
  - 4. splátka 1 rok od kolaudácie resp. predčasného užívania – 35%;
- 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 zaplatenia 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 kontribúcie.

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 záväzný 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 kontribúcie**

Pri **plánovanej občianskej vybavenosti** sa pri zmluvách o spolupráci bude vychádzať z nacenení od inštitucionalizovaných valuátorov s certifikáciou RICS<sup>17</sup>. 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.

V prípade, že v čase podpisu zmluvy o spolupráci nie je možné hodnoverne odhadnúť cenu (neexistujú obdobné stavby pre benchmark), bude v zmluve definovaná orientačná referenčná hodnota nefinančného plnenia. V momente, kedy je cenový odhad možný, bude cenový odhad uskutočnený. V tomto čase bude finančné vyjadrenie výšky kontribúcie aktualizované o kompozitný index a nefinančné plnenie bude v danej cenovej hladine dodefinované pomocou dodatku k zmluve.

Pri naceňovaní **pozemkov prevádzaných hlavnému mestu** v rámci kontribúcie sa bude postupovať podľa internej smernice hlavného mesta<sup>18</sup>. 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

<sup>16</sup> V závislosti od platného stavebného zákona.

<sup>17</sup> 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 spĺňaných tieto kritéria je k dispozícii na: <https://www.ricsfirms.com/>

<sup>18</sup> 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

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 rokovaní). V takomto prípade je príspevok započítavaný aj za prevádzaný pozemok.

### Princípy vyrovnávania prvého a záverečného ohodnotenia pri nefinančnom plnení

Na základe **prvého** ohodnotenia sa podpíše zmluva o spolupráci s dohodnutým predmetom plnenia v rámci vypočítanej referenčnej výšky nefinančného 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. Developer môže priebežne predkladať Mestu na odsúhlasenie cenové ponuky na práce pre nefinančné plnenie. Výsledná hodnota záverečného ocenenia stanoveného znalcom zohľadňuje len developerom oprávnené vynaložené náklady na realizáciu predmetu prevodu. Rozdiel medzi pôvodným a novým nacením bude očistený o inflačné vplyvy (pomocou rovnakej indexácie ako v prípade indexácie koeficientu). Inflačné vplyvy budú vypočítané nasledovne:

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

kde

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

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 príspevku za rovnaké obdobie;

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

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

Finančný rozdiel (delta), ktorý vznikne, bude špecificky riešený podľa konkrétneho nefinančného plnenia v individuálnych zmluvách o nefinančnom plnení, pričom celková suma príspevku zostáva nedotknutá.



## Príloha č. 3 METODIKY:

### KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

1. Kontribúcia
  - Výška kontribúcie určená v zmysle metodiky, s pravidelnou ročnou indexáciou.
2. Formy plnenia developera 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.
  - Záložné právo.
  - Ručiteľské vyhlásenie.
6. Zmluvná pokuta
  - Základ zmluvnej pokuty je vo výške celkovej hodnoty kontribúcie.
  - Suma bude pravidelne indexovaná.
  - 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.

**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 m<sup>2</sup> (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)
- Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m<sup>2</sup> – vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút)
- 3 – izbové a 4 – izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m<sup>2</sup> – pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby)
- Hlavné mesto vie použiť aj 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.

<b>1. ETAPA MESTSKÁ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA</b>		
<b>Činnosť</b>	<b>Zodpovedný útvar</b>	<b>Orientačné termíny</b>
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 m<sup>2</sup> (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 (východziej hodnoty) o 11 %

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

$30 - 11 = 19 > 15$

T.j. podmienky pre reset koeficientu sú splnené, keďže benchmark v sledovanom období rástol 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:**

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

### Výpis

#### zo zasadnutia komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 08. 04. 2024

K bodu

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

#### **Návrh uznesenia komisie:**

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy **zobrať na vedomie** materiál Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a materiál Stratégia rozvoja financovania územia MUŠ Mlynské nivy.

#### **Hlasovanie:**

Prítomní: 7,

Za: 7, Proti: 0, Zdržali sa: 0

**Návrh uznesenia bol prijatý**

Za správnosť opisu: Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.

V Bratislave 08. 04. 2024



## Výpis

### Zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo

dňa 04.04.2024

#### K bodu 10

**Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy**

#### Uznesenie

##### Komisia územného a strategického plánovania a výstavby

1. berie 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. berie 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. žiada 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.

#### **Hlasovanie:**

prítomní: 10    za: 10    proti: 0    nehlasovali: 0

**Návrh uznesenia bol prijatý.**

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

Za správnosť opisu:

Ing. Natália Harnócová, v. r. ,  
V Bratislave 05. 04. 2024

## Výpis

### zo zasadnutia komisie dopravy a informačných systémov Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 16. 04. 2024

K bodu 4

#### **Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy**

Mgr. Ján Mazúr, PhD. uviedol, že materiál vychádza z pôvodnej metodiky zmeny ÚPN BA, ktorá bola schvaľovaná v roku 2021. Ide o materiál, na základe ktorého umožňuje HLMSR BA spolupracovať pri zmenách ÚPN BA s developermi, predovšetkým ide o participáciu. Táto aktualizácia rieši technickú otázku, akým spôsobom nad hodnotu, ktorá bola vyjadrená v pôvodnej metodike v m<sup>2</sup> bytov, ako preniesť do všeobecnej hodnoty, ktorá by bola merateľná, napr. v €. Ide nad rámec toho, čo mesto požaduje pri záväzných stanoviskách. Taktiež priblížil projekt MUŠ Mlynské nivy. Po krátkej diskusii sa hlasovalo o nasledujúcom znení uznesenia:

#### **Návrh uznesenia komisie:**

Komisia dopravy a informačných systémov **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy:

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.

#### **Hlasovanie:**

Prítomní: 15,

Za: 14, Proti: 0, Zdržali sa: 1

**Návrh uznesenia bol prijatý.**

Za správnosť opisu: Ing. Tibor Kurák, tajomník

V Bratislave 23. 04. 2024

## Výpis

### zo zasadnutia komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 17. 04. 2024

#### K bodu 2

#### 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

#### Uznesenie:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy:

- 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");
- 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;
- 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.

#### Hlasovanie:

Prítomní: 6,

Za: 6, Proti: 0, Zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát

V Bratislave 18. 04. 2024