

Dôvodová správa

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava predkladá návrh novej metodiky, ktorej cieľom je zaviesť transparentný, jednotný a predvídateľný systém pre nakladanie s rozvojovým potenciálom mestských pozemkov. Tento dokument predstavuje zásadný krok k stransparentneniu procesov v územnom rozvoji a zavádza do bratislavskej praxe moderný inštitút známy v zahraničí ako „Air Rights“ alebo „Transferable Development Rights“.

Predkladaná metodika stanovuje jasné pravidlá, za akých okolností môže investor využiť kapacitu mestského pozemku potom, čo získa oficiálny súhlas mesta podložený zmluvou a adekvátnou odplatom. Z hľadiska rozvoja mesta je tento nástroj kľúčový pre podporu tzv. „skompaktňovania“ a efektívneho využívania územia. Mesto vlastní množstvo pozemkov, ktoré sú pre samotné mesto stavebne nevyužiteľné (napr. líniové stavby, malé parcely), no disponujú cenným kapacitným potenciálom. Umožnenie transferu týchto práv na susedné parcely pomáha sceliť urbanistickú štruktúru a umožňuje realizovať zmysluplné projekty v súlade s územným plánom tam, kde je to vhodné.

Metodika zavádza presný vzorec pre výpočet odplaty, ktorý zohľadňuje výmeru, index podlažných plôch a trhové ukazovatele (ceny materiálov, prác a nehnuteľností), pričom rozlišuje lukratívnosť lokality cez polohový koeficient (Staré Mesto, širšie centrum, okrajové časti).

Týmto krokom mesto nielenže chráni verejný záujem a svoj majetok, ktorý ostáva v jeho vlastníctve, ale zároveň zabezpečuje nový zdroj nedaňových príjmov. Tieto prostriedky, získané z hodnoty, ktorá doteraz nebola plnohodnotne využitá, budú následne investované späť do rozvoja mesta. Schválenie tejto metodiky je signálom, že Bratislava pristupuje k správe svojho majetku ako zodpovedný hospodár a partner, ktorý vyžaduje férové pravidlá pre všetkých účastníkov územného rozvoja.