

Materiál na rokovanie orgánu:
Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta
ktoré sa koná dňa: 09.02.2026

**Informácia o metodike pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely
výpočtu regulatívov intenzity využitia územia**

Predkladateľ:

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

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

Mgr. Ján Mazúr, PhD.,
vedúci útvaru mestských stratégií a analýz
Mgr. Marián Ruňanin,
Útvar mestských stratégií a analýz, samostatný
odborný referent
Michal Petrovič, MSc.,
Útvar mestských stratégií a analýz, samostatný
odborný referent

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Metodiku pre aplikovanie odplatného súhlasu
s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu
regulatívov intenzity využitia územia

NÁVRH UZNESENIA

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

zobrať na vedomie

Metodiku pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia.

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.

METODIKA PRE APLIKOVANIE ODPLATNÉHO SÚHLASU S VYUŽITÍM MESTSKÝCH POZEMKOV NA ÚČELY VÝPOČTU REGULATÍV INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

Východiská metodiky

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „Mesto“) vlastní pozemky, ktoré z rôznych dôvodov nie je možné efektívne využiť na výstavbu budov. Ide napríklad o pozemky pod pozemnými komunikáciami, rôzne zvyškové parcely či úzke pásy pozemkov, ktoré susedia s pozemkami pripravenými na súkromnú výstavbu. Základom pre transfer rozvojových práv je skutočnosť, že mnohé pozemky v zastavateľných funkčných plochách nedosahujú maximálnu mieru využitia, ktorú im umožňuje územný plán. Dôvodom môže byť existencia nízkopodlažnej zástavby, pamiatková ochrana existujúceho objektu, alebo skutočnosť, že vlastník nemá v úmysle stavať vo väčšom rozsahu. Napriek tomu, podľa platného Územného plánu mesta (ďalej len „ÚPN BA“), tieto pozemky disponujú vyčísliteľným kapacitným potenciálom vo forme regulatívov intenzity využitia územia, akými sú Index podlažných plôch (IPP), Index zastavanej plochy (IZP), ktorý doteraz nebol využitý.

Táto metodika ustanovuje transparentný a predvídateľný proces, ktorým Mesto zhodnocuje tento majetok. Koncept je blízky nástrojom známym ako „Air Rights“ alebo „Transferable Development Rights“, ktoré úspešne využívajú metropoly ako New York či Praha, ktorá má v tejto veci zavedenú oficiálnu politiku.¹ V bratislavských podmienkach tento nástroj umožní partnerom zo súkromného sektora, na základe zmluvy s Mestom, efektívnejšie realizovať ich stavebné zámery v súlade s platným ÚPN. Mesto si pri tomto procese v plnom rozsahu zachováva vlastnícke právo k dotknutým pozemkom, čím chráni a zveľaďuje svoj majetok. Zároveň získava trhovú finančnú protihodnotu za súhlas s využitím ich kapacitného potenciálu a v neposlednom rade prispieva k zmysluplnému rozvoju mesta.

Právny rámec a reakcia na súdnu prax

Základný právny rámec pre túto politiku tvorí zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a predovšetkým Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „ÚPN BA“). ÚPN BA definuje pre jednotlivé funkčné plochy, v rozvojovom území, záväzné regulatívy intenzity využitia územia, ktoré určujú mieru zástavby.

V minulosti pretrvávala v aplikačnej praxi neistota týkajúca sa spôsobu výpočtu regulatívov, najmä v situáciách, keď sa funkčná plocha skladala z viacerých parciel s rôznymi vlastníckmi. Aktuálna súdna prax, konkrétne judikatúra Najvyššieho súdu SR a Najvyššieho správneho súdu SR, vniesla do tejto problematiky viac svetla.² Kľúčovým je záver súdov, že koeficienty zastavanosti sa vzťahujú ku každému pozemku zvlášť, a nie k celému územiu funkčnej plochy. Stavebník si teda nemôže jednostranne a svojvoľne započítavať plochu cudzích pozemkov do svojho výpočtu, aby si umelo navýšil stavebnú kapacitu. Takýto postup by inak viedol k živelnému a nespravodlivému vyčerpaniu rozvojového potenciálu územia na úkor ostatných vlastníkov, čo je v priamom rozpore so základnými cieľmi a podstatou územného plánovania. Tento právny názor je potrebné aplikovať v súlade s ustanovením ÚPN BA, podľa ktorého pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby, definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. Tieto dve pravidlá nie sú v rozpore, ale navzájom sa dopĺňajú. Ustanovenie ÚPN BA stanovuje, aké regulatívy platia jednotne pre celú funkčnú plochu, aby bol zachovaný jej jednotný urbanistický charakter. Súdna prax však spresňuje, že tieto regulatívy sa musia aplikovať viazane na konkrétny pozemok, ku ktorému má stavebník právny titul. Stavebník teda nemôže využiť kapacitný potenciál cudzieho pozemku bez súhlasu jeho vlastníka. Z uvedeného vyplýva, že využitie kapacitného potenciálu iného pozemku je možné, pokiaľ na to existuje platný právny titul.

¹<https://zastupitelstvo.praha.eu/ina/inagetdocument.aspx?par=045083142150145106129114113083157150145106095095102102096094096083150145106098094102100095100>

² Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 18. 2. 2016, sp. zn. 8Sžo/172/2015

Práve táto metodika a na ňu nadväzujúca odplatná zmluva o spolupráci medzi Mestom a stavebníkom vytvárajú potrebný právny titul, ktorý umožňuje legitímne, transparentne a v súlade s princípmi územného plánovania využiť kapacitný potenciál mestských pozemkov pre stavebný zámer na okolitom pozemku žiadateľa.

Mesto Bratislava preto prostredníctvom tejto metodiky aktívne reaguje na túto judikatúru a zavádza **jasný a transparentný proces, ktorým sa vytvára potrebný právny titul**. Týmto titulom je dvojstranná odplatná zmluva medzi Mestom ako vlastníkom pozemku a žiadateľom (prípadne súhlas Mesta ako vlastníka vydaný na základe takej zmluvy). Mesto na základe tejto zmluvy poskytne **súhlas s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia**.

Deklarovaný verejný záujem

Zavedenie tejto politiky je vo verejnom záujme z niekoľkých kľúčových dôvodov:

1. **Ekonomický prínos pre Mesto:** Politika vytvára nový, nedaňový príjem do mestského rozpočtu z majetku, ktorý by inak negeneroval žiadnu finančnú hodnotu. Tieto prostriedky budú zapojené do rozpočtu.
2. **Urbanistický a rozvojový prínos:** Nástroj podporuje efektívne využitie už zainvestovaného územia (tzv. „*infill development*“) a inteligentnú intenzifikáciu zástavby mesta v súlade s platným ÚPN BA. Tým prispieva k boju proti rozrastaniu mesta do šírky (tzv. „*urban sprawl*“), ktoré je neekologické, nákladné na budovanie novej infraštruktúry, ekonomicky aj sociálne neudržateľné.
3. **Transparentnosť a právna istota:** Metodika prináša jednotný, predvídateľný a spravodlivý postup s jasne definovanými pravidlami. Zvyšuje tak právnu istotu pre Mesto aj pre investorov.
4. **Ochrana mestského majetku:** Mesto si po celý čas ponecháva plné vlastnícke právo k pozemkom, ktoré naďalej slúžia svojmu pôvodnému verejnému účelu.
5. **Súlad s princípom riadneho hospodárenia:** Politika zabezpečuje, že Mesto získava za využitie svojho majetku férovú, trhovo podloženú protihodnotu, čím napĺňa princíp starostlivosti o zverený majetok.

Vymedzenie základných pojmov

Pre účely tejto metodiky pracujeme s nasledujúcou terminológiou, ktorá vyplýva najmä z Územného plánu Hlavného mesta Bratislava

- A. **Funkčná plocha** - územie vymedzené v grafickej časti ÚPN BA, pre ktoré je stanovený prevládajúci, prípustný a neprípustný spôsob využitia.
- B. **Hrubá podlažná plocha (HPP)** - všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií bez podzemných podlažných priestorov.
- C. **Regulatívy intenzity využitia územia** - súbor ukazovateľov, ktoré stanovujú maximálne prípustnú mieru zástavby a minimálny rozsah zelene v rámci danej funkčnej plochy. Patria sem najmä IPP, IZP a KZ.
- D. **Index podlažných plôch (IPP)** - udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- E. **Index zastavaných plôch (IZP)** - udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- F. **Koeficient zelene (KZ)** - udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.
- G. **Kapacitný potenciál mestského pozemku** - pre účely tejto metodiky sa týmto pojmom rozumie regulatívny potenciál odvodený z výmery mestského pozemku, ktorý prispieva k celkovej novej miere zástavby v rámci funkčnej plochy, avšak nemôže byť realizovaný priamo

na danom mestskom pozemku z dôvodu jeho primárneho verejného využitia (napr. ako komunikácia, námestie, park a pod.).

H. **Mestské pozemky** – pozemky vo vlastníctve a priamej správe Mesta.

PÔSOBNOSŤ METODIKY A VYMEDZENIE POZEMKOV

Táto metodika sa vzťahuje na pozemky vo vlastníctve Mesta, **ktoré spĺňajú nižšie uvedené podmienky**. Základným kritériom je, že ide o pozemky, ktorých kapacitný **potenciál Mesto samo neplánuje a reálne ani nemôže využiť na realizáciu vlastných stavieb**.

A. Prioritné pozemky, pre ktoré je možné žiadať o súhlas

Žiadosť o súhlas je možné podať pre pozemky vo vlastníctve Mesta, ktoré spĺňajú nasledujúce podmienky:

- a) **Umiestnenie v rozvojovom území mesta** – táto metodika sa uplatňuje výlučne na územiach, ktoré sú v ÚPN BA definované ako rozvojové územia. Týka sa to teda území mesta, kde územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. Na stabilizované územia sa tento nástroj nevzťahuje.
- b) **Pozemok v rovnakej funkčnej ploche** - súhlas je možné udeliť výlučne pre mestské pozemky, ktoré sa nachádzajú v rovnakej funkčnej ploche ako pozemok stavebníka. Táto podmienka zaručuje, že prenos kapacity sa deje v rámci logického a funkčného urbanistického celku. Pre zabezpečenie urbanistickej udržateľnosti sa v štandardnej situácii odporúčajú nasledujúce spresňujúce pravidlá:
 - A.b.1. Vymedzenie bilančného územia - mestský pozemok (alebo jeho časť) sa pre účely výpočtu spravidla započítava maximálne do vzdialenosti osi priľahlej komunikácie.
 - A.b.2. Princíp primeranosti - dĺžka úseku mestského pozemku započítavaného do výpočtu spravidla nesmie presiahnuť dĺžku hranice, ktorou susedí s pozemkom žiadateľa.
- c) **Verejné priestranstvá a dopravná infraštruktúra** - ide o kategóriu pozemkov, ktoré sa nachádzajú v zastavateľnej funkčnej ploche, avšak v súlade s prípustným funkčným využitím už plnia alebo budú plniť trvalú verejnú funkciu, ktorá vylučuje ich ďalšiu zástavbu budovami. Ich kapacitný potenciál (najmä IPP a IZP) je preto možné využiť na podporu zástavby na okolitom pozemku stavebníka. Príkladom sú najmä o pozemky pod pozemnými komunikáciami, ulicami, ďalej pozemky tvoriace časti námestí a iné verejné priestranstvá, pozemky pod traťami mestskej hromadnej dopravy.
- d) **Ostatné funkčne viazané a pre výstavbu nevyužiteľné pozemky** - táto kategória zahŕňa pozemky, ktoré z dôvodu svojej funkcie, tvaru, veľkosti alebo iných obmedzení nemôžu (ani nebudú) byť Mestom samostatne využité na výstavbu.

Napr.: zvyškové a úzke parcely medzi inými pozemkami, pozemky v ochranných pásmach inžinierskych sietí, pozemky pod stavbami technickej infraštruktúry (napr. trafostanice, regulačné stanice plynu).

B. Nevhodné pozemky

- a) **Pozemky v strategickom záujme Mesta** - pozemky, ktoré si Mesto vyhradilo pre vlastné súčasné alebo budúce verejnoprospešné projekty a pre ktoré potrebuje plný rozvojový potenciál.

Napr.: pozemky určené pre výstavbu mestských nájomných bytov, škôl, škôlok, zariadení sociálnych služieb, športovísk, kultúrnych inštitúcií, alebo pre kľúčové projekty dopravnej infraštruktúry s predpokladom uplatnenia regulatívov priestorového usporiadania územia.
- b) **Pozemky určené na budúce komerčné zhodnotenie** - pozemky, ktoré Mesto plánuje v budúcnosti predať. Poskytnutie súhlasu by znížilo trhovú hodnotu týchto pozemkov pri ich následnom predaji.

- c) **Pozemky v územiach s vymedzeným stupňom ochrany** - pozemky, pri ktorých je ochrana nadradená akémukoľvek potenciálnemu ekonomickému zhodnoteniu.
Napr.: pozemky v pamiatkových rezerváciách, národných prírodných rezerváciách, ochranných pásmach vodných zdrojov a iných územiach s najprísnejším režimom ochrany prírody a kultúrneho dedičstva.
- d) **Pozemky s právnymi vadami** - pozemky, pri ktorých nie sú jednoznačne usporiadané vlastnícke vzťahy.
Napr.: pozemky, ktoré sú predmetom súdnych sporov, reštitučných konaní alebo majú iné právne vady, ktoré by mohli v budúcnosti spochybniť právo Mesta nakladať s nimi.
- e) **Pozemky, kde by súhlas viedol k urbanistickému konfliktu** - pozemky, kde by navýšenie kapacity na okolitom pozemku žiadateľa viedlo k zjavne neprimeranej a urbanisticky nevhodnej zástavbe, ktorá by poškodila charakter územia, kvalitu života v okolí alebo by bola v rozpore s dlhodobými cieľmi územného rozvoja. Mesto si vyhradzuje právo zamietnuť žiadosť z dôvodu ochrany urbanistickej kvality a harmonického rozvoja územia.

PROCESNÝ POSTUP SCHVAĽOVANIA ŽIADOSTÍ

Cieľom tejto časti je stanoviť transparentný, efektívny a predvídateľný postup pre posúdenie a schválenie žiadosti o udelenie odplatného súhlasu s využitím kapacity mestských pozemkov.

Podanie žiadosti

Právnická alebo fyzická osoba (ďalej len „Žiadateľ“) predkladá **písomnú žiadosť** o udelenie odplatného súhlasu do podateľne Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Žiadosť musí byť kompletná a obsahovať všetky náležitosti a prílohy, ktoré sú podrobne špecifikované v kapitole 4.

Formálna kontrola a evidencia žiadosti

Doručenú žiadosť zaeviduje podateľňa a formálne skontroluje vecne príslušný útvar magistrátu, ktorý overí, či žiadosť obsahuje všetky požadované dokumenty a informácie. V prípade, že je žiadosť nekompletná, vecne príslušný útvar vyzve Žiadateľa na jej doplnenie v stanovenej lehote. Kompletná žiadosť je postúpená na interné posúdenie.

Interné posúdenie žiadosti

Kompletná žiadosť je súbežne posudzovaná vecne príslušnými odbornými útvarmi Mesta, ktoré overujú jej súlad s touto metodikou, a to najmä z hľadiska majetkových vzťahov, územného plánu a dopravy. Všetky útvary vypracujú k žiadosti svoje písomné stanoviská, ktoré sú podkladom pre ďalšie konanie.

Stanovenie výšky odplaty

V prípade, že sú stanoviská všetkých odborných útvarov kladné, Mesto pristúpi k stanoveniu výšky finančnej protihodnoty (odplaty). Spôsob výpočtu je podrobne definovaný v Kapitole 5 tejto metodiky. O výslednej výške odplaty je Žiadateľ informovaný.

Príprava a rokovanie o Zmluve o spolupráci (ďalej len „Zmluva“)

Po postúpení žiadosti spolu s vyjadreniami a odsúhlasením výšky odplaty začne príslušný útvar proces prípravy a rokovania o finálnom znení Zmluvy. Zmluva vychádza zo vzoru, ktorý je prílohou tejto metodiky, a detailne špecifikuje práva a povinnosti oboch strán, výšku a splatnosť odplaty, ako aj sankcie a podmienky ukončenia zmluvy. Zmluva musí okrem iného obsahovať aj ustanovenia o neprevoditeľnosti udeleného súhlasu na tretie strany bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta a časové obmedzenie platnosti súhlasu (napr. zánikom zmluvy v prípade, ak žiadateľ nezíska právoplatný stavebný zámer do 4 rokov od jej uzatvorenia), a to bez nároku na vrátenie odplaty. Po spracovaní Zmluvy bude materiál predložený na posúdenie a schválenie mestskému zastupiteľstvu Hlavného mesta Bratislavy podľa zákona č. 377/1990 Zb. (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“). V prípade

neschválenia žiadosti, príslušný útvar informuje stavebníka o zamietnutí žiadosti o uzatvorenie Zmluvy. Príslušný útvar je povinný uzatvorené zmluvy zaslať pre evidenčné účely dotknutým sekciám a útvarom.

Schvaľovací proces

Kompletný materiál, obsahujúci žiadosť, odborné stanoviská a finálny návrh Zmluvy, je predložený mestskému zastupiteľstvu.

Udelenie súhlasu

Po schválení Zmluvy v Mestskom zastupiteľstve a po jej nadobudnutí platnosti a účinnosti (zverejnením v Centrálnom registri zmlúv), **samotná Zmluva slúži ako primárny právny titul**, ktorým Mesto **udeľuje Žiadateľovi súhlas** s využitím mestského pozemku na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia. Pre účely následných povolovacích konaní (napr. v konaní o záväznom stanovisku, v konaní o stavebnom zámere) Mesto na základe zmluvného záväzku a na požiadanie Žiadateľa vystaví aj samostatné písomné potvrdenie o udelenom súhlase, ak by to príslušný povolovací orgán vyžadoval.

Náležitosti žiadosti

Pre iniciovanie procesu podľa tejto metodiky je Žiadateľ povinný doručiť na Mesto kompletnú písomnú žiadosť. Žiadosť a jej prílohy slúžia ako základný podklad pre odborné posúdenie Mestom. Nekompletné žiadosti nebudú posudzované až do ich doplnenia.

Povinné náležitosti žiadosti

- Identifikačné údaje Žiadateľa v podobe Obchodné meno/meno a priezvisko, sídlo/trvalé bydlisko, IČO, kontaktná osoba a kontaktné údaje (telefón, e-mail).
- Špecifikácia pozemkov Žiadateľa: v rozsahu zoznamu všetkých parciel vo vlastníctve Žiadateľa, na ktorých má byť realizovaný stavebný zámer, vrátane parcelných čísel, katastrálneho územia a výmery.
- Špecifikácia dotknutých mestských pozemkov v rozsahu zoznamu mestských parciel, pre ktoré Žiadateľ žiada o udelenie súhlasu, vrátane parcelných čísel, katastrálneho územia, celkovej výmery a presnej výmery časti pozemku, ktorá má byť použitá na výpočet regulatívov.
- Stručný popis projektu v rozsahu základných informácií plánovanom projekte, jeho funkčné využitie (napr. bytový dom, administratíva, polyfunkcia), predpokladaná podlažnosť a celková hrubá podlažná plocha (HPP).

Povinné prílohy žiadosti

Všetky prílohy musia byť zaslané v čitateľnej digitálnej forme, vo formáte pdf, docx.

- Doklad preukazujúci vzťah k pozemku - list vlastníctva nie starší ako 1 mesiac, preukazujúci vlastnícke právo Žiadateľa k jeho pozemkom.
- Situačný výkres - prehľadná situácia na podklade katastrálnej mapy, ktorá zobrazuje pozemky Žiadateľa, dotknuté mestské pozemky a ich bezprostredné okolie.
- Grafické vyznačenie plôch pre výpočet - samostatný grafický výkres, v ktorom bude jednoznačne farebne odlíšená a presne okótovaná plocha mestského pozemku, ktorú Žiadateľ žiada započítať do výpočtu.
- Výpočet regulatívov v) - prehľadná tabuľka a výpočet, ktorý preukazuje zmenu v maximálnej povolenej HPP.
- Výpočet musí obsahovať identifikáciu funkčnej plochy a príslušného regulatívu IPP podľa platného ÚPN BA,
- Výpočet maximálnej HPP bez započítania plochy mestských pozemkov, výpočet maximálnej HPP so započítaním plochy mestských pozemkov. Jasné vyčíslenie rozdielu v HPP, ktorý predstavuje kapacitu získanú na základe súhlasu Mesta.

- Architektonická štúdia alebo dokumentácia pre stavebný zámer -grafická a textová časť v rozsahu, ktorý umožňuje posúdiť základné urbanistické a architektonické charakteristiky zámeru, jeho hmotové riešenie, osadenie na pozemku a vplyv na okolité prostredie.
- Investičný zámer

ODPLATA

Ako odplatu za aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia developer vyplatí Mestu finančné plnenie na príslušný bankový účet vo výške buď určenej znaleckým posudkom alebo podľa vzorca nižšie, podľa toho, ktorá zo súm je vyššia:

$$P = S \times IPP \times K_F \times K_P$$

Kde:

P = Výška odplaty

S = Výmera mestského pozemku

IPP = Index podlažných plôch funkčnej plochy, na ktorej sa daný mestský pozemok nachádza

K_F = Finančný koeficient

K_P = Polohový koeficient

Rozdiel v hrubej podlažnej ploche bytovej funkcie pred započítaním mestských pozemkov a po započítaní mestských pozemkov vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výmeru podlažnej plochy bytov, ktorú môže na vlastnom pozemku zrealizovať. To predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku. Pre uskutočnenie tejto nadhodnoty 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 finančného poplatku prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto.

Mesto si vyhradzuje právo uskutočniť výber developera (zmluvnú stranu) a určenie ceny aj formou súťaže, ak sa v danej funkčnej ploche nachádza záujemca – vlastník iného pozemku s výmerou väčšou, ako je predmetný mestský pozemok. Taká súťaž bude určená na základe objektívnych transparentných kritérií.

Finančný koeficient

Finančný koeficient je rovnaký ako pri výpočte príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, t.j. je definovaný vo výške **147,1 €/m²** pre rok 2026. 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 %)³ a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50%)⁴. 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 každá z troch zložiek vstupujúcich do kompozitného indexu bolo použité rovnaké časové obdobie. V závislosti od dostupnosti zo strany ŠÚ SR tak bude koeficient pre rok T+1 spravidla určený ako:

³ (ŠÚ SR: Indexy cien stavebných prác a materiálov – štvrťročne [sp2063qs])

⁴ (ŠÚ SR: Indexy realizačných cien nehnuteľností – regionálne, štvrťročne [sp3801qr])

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

Ak dôjde k výraznej divergencii časového radu hodnôt kompozitného indexu a časového radu hodnôt benchmarku v podobe zmeny priemerných cien podľa oficiálnej štatistiky cien nehnuteľností novostavieb v Bratislave (za predpokladu, že takýto benchmark bude zverejňovať orgán verejnej moci ako napr. Národná banka Slovenska alebo Štatistický úrad SR), môže Mesto pristúpiť vo vzťahu k príslušnému obdobiu k nahradeniu kompozitného indexu 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 %. V takom prípade sa pre dané obdobie považuje predmetný benchmark za Index na účely zmlúv vychádzajúcich z tejto Metodiky.

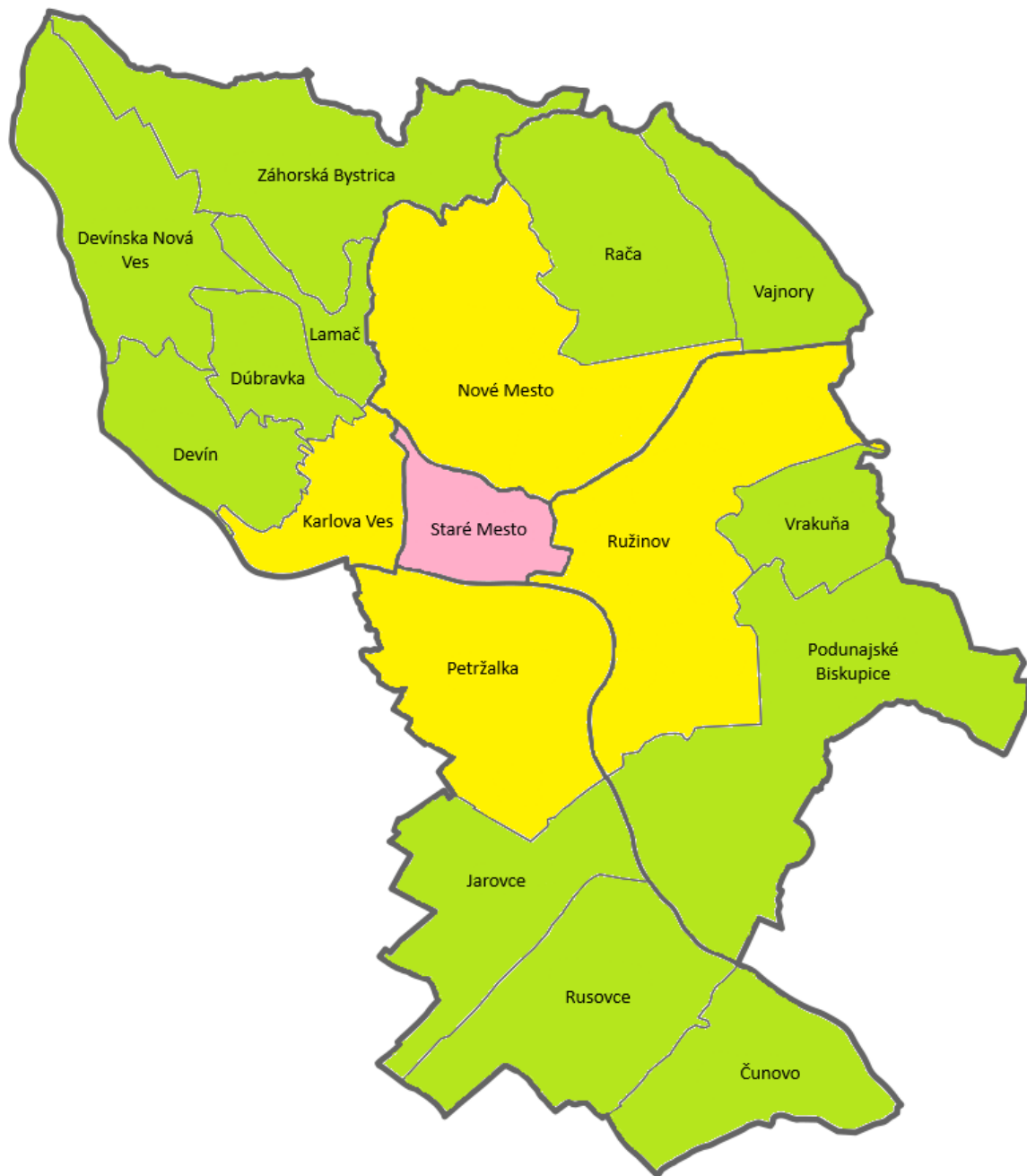
Koeficient pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia bol zvolený ako zhodný s koeficientom pre príspevky pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA na základe prieskumu trhu a analytickej činnosti. Tri úrovne výšky koeficientu (tzv. polohový koeficient nižšie) zaručujú primeranú pružnosť, ale aj jednoduchší výpočet. Aby nedošlo k podhodnoteniu koeficientu pod trhovú hodnotu, verifikuje sa odplata formou znaleckého posudku, pričom sa ako odplata použije vyššia z hodnôt určených formou koeficientu alebo znaleckého posudku.

Vzhľadom na to, že tento proces bude používaný pre relatívne malé pozemky, finančné plnenie nebude etapizované, t.j. finančné plnenie bude formou jednej platby. Konkrétne lehoty na zaplatenie finančného plnenia budú dorokované v príslušnej zmluve.

Polohový koeficient

Polohový koeficient určuje výšku odplaty pre mesto na základe mestskej časti, v ktorej sa objekt, ktorého sa žiadať o aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia týka, nachádza. Polohové koeficienty budú určené podľa nasledovnej tabuľky:

Lokalita žiadosti	Hodnota koeficientu
1. Centrum mesta – Mestská časť Staré Mesto	1,25
2. Širšie mesto – Mestská časť Ružinov, Mestská časť Nové Mesto, Mestská časť Petržalka, Mestská časť Karlova Ves	1
3. Vonkajšie mesto – Mestská časť Dúbravka, Mestská časť Lamač, Mestská časť Záhorská Bystrica, Mestská časť Devínska Nová Ves, Mestská časť Devín, Mestská časť Jarovce, Mestská časť Rusovce, Mestská časť Čunovo, Mestská časť Vrakuňa, Mestská časť Podunajské Biskupice, Mestská časť Vajnory, Mestská časť Rača	0,75



Polohový koeficient: ružová – centrum mesta, žltá – širšie mesto, zelená – vonkajšie mesto

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Časová a vecná pôsobnosť - táto metodika sa vo svojej vecnej pôsobnosti vzťahuje výlučne na posudzovanie žiadostí v kontexte platného Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA). Mesto si vyhradzuje právo túto metodiku kedykoľvek aktualizovať alebo nahradiť.

Nenárokovateľnosť - Uplatňovanie tejto metodiky a posudzovanie žiadostí podľa nej je interným procesom orgánov Mesta. Žiadateľovi touto metodikou nevzniká právny nárok na začatie, vedenie alebo urýchlené ukončenie procesu posudzovania, ani na kladné vybavenie jeho žiadosti či na uzatvorenie Zmluvy o spolupráci. Konečné rozhodnutie o udelení súhlasu a uzatvorení zmluvy je plne v diskrečnej právomoci príslušných orgánov Mesta a podlieha schváleniu v zmysle platných interných predpisov a štatútu Mesta.