

Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania



Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania

Úvod	5
1. Východiská metodiky	6
2. Východiská aktualizácie metodiky	7
3. Princípy metodiky	8
A Výberové kritériá	11
B Procesný postup pre potenciálnych záujemcov zo súkromného sektora o spoluprácu s hlavným mestom	14
C Právne upozornenia a výhrady	17
Príloha č. 1: Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA	19
Príloha č. 2: Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA v inej ako bytovej forme	25
Príloha č. 3: Komerčné a právne podmienky zmlúv	31
Príloha č. 4: Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty	33
Príloha č. 5: Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania mestskej urbanistickej štúdie	35
Príloha č. 6: Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA	37
Príloha č. 7: Žiadosť na zmenu územného plánu	39
Príloha č. 8: Príklad valorizácie kontribučného koeficientu	41

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Konceptcia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (ďalej len „Konceptcia“). Jedna z jeho piatich koncepčných 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 Konceptcie, 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 zadefinované v Konceptcii štátnej bytovej politiky a v predošlých rozvojových dokumentoch hlavného mesta. Stav mestskej bytovej politiky pred prijatím Konceptcie 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 prispôbenie existujúcej verejnej občianskej vybavenosti novým potrebám. Vzhľadom na rast obyvateľstva sa zvyšuje dopyt po doprave, školách, škôlkach, kultúrnych a športových zariadeniach, parkoch a verejných priestranstvách. Ak chceme dosiahnuť udržateľný a harmonický rozvoj v danej lokalite, aktualizácia územného plánu by nemala zanedbávať ani túto dimenziu. To sa ukázalo ako nevyhnutné aj po obdržaní veľkého množstva žiadostí o zmenu územného plánu.

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 pohľadu orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.¹ Prijatie nového územného plánu, či jeho zmena predstavujú normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Hlavné mesto presadzuje verejný záujem a priority pri zmenách územného plánu a pritom dbá o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie udržateľného rozvoja hlavného mesta.

¹ Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave: Právne stanovisko vo veci právnej povahy územného plánu, jeho doplnku či aktualizácie, ich právnej nárokovateľnosti a možnosti obstarávateľa podmieniť aktualizáciu územného plánu plnením v prospech obstarávateľa vo verejnom záujme. Právne stanovisko vyhotovené pre zadávateľa Hlavné mesto SR Bratislava, dňa 23. 11. 2020. K dispozícii online na: <https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.pdf>.

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 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 m² vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.² Konečné rozhodnutie je na príslušnej mestskej časti ako správcovi poplatku za rozvoj. V prípade plnenia príspevku inou ako bytovou formou bude referenčná výška príspevku 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.

Konceptia požaduje, aby boli spolupráce medzi developerami 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;

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

- 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 predloženie 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:
 - a. Výpočet príspevku vo forme nájomných bytov pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 - b. Výpočet príspevku vo forme verejnej občianskej vybavenosti pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 - c. Komerčné a právne podmienky zmlúv;
 - d. Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty;
 - e. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania Mestskej územnej štúdie;
 - f. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA;
 - g. Formulár Žiadosti na zmenu územného plánu.
 - h. Príklad valorizácie príspevku 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:

- 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,³ 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.
- 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.
- 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.
- Návrh zmeny ÚPN BA predmetnej lokality nie je v rozpore s ÚPN R BSK.**⁴

A.2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

- 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 drogerie, zariadenia verejného stravovania*)

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

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

a služieb), preferovaná doplňujúca OV (optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť).

- 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.*
- Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozádržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
- Lokalita sa nenachádza:**
 - 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 výrobnéj zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podložím), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannou izolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;
 - v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnaftu, ČOV);
 - 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 centrálnu 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 žiadatelia 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.⁵
11. Právny vzťah medzi hlavným mestom a žiadateľom sa bude spravovať nepomenovanou zmluvou o spolupráci, ktorej návrh môže hlavné mesto predložiť žiadateľovi po predbežnom vyhodnotení prípustnosti žiadateľom navrhovanej zmeny ÚPN BA (podľa bodov 1.-7.), prípadne aj skôr (po vydaní kladného stanoviska zo strany hlavného mesta podľa bodu 3), s tým, že sa bude naďalej predpokladať realizácia vyššie uvedených bodov procesu posudzovania návrhu zmien ÚPN BA. Právne a komerčné podmienky zmlúv 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 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).

5. Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na oprávnené záujmy mestských častí a dotknutej verejnosti.⁶
6. Po prerokovaní je ÚŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
7. Výsledok prerokovania ÚŠ sa predloží ako informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných územných štúdiách spolu s návrhom na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA zobrať na vedomie, alebo prijať na jej podklade iné uznesenie.

B.2 Kritériá pre výber žiadateľov

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

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

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:

Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazat' ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej územnej štúdie, ktoré je závislé od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho útvarov. Vlastníci pozemkov, na ktoré sa v územnom pláne navrhujú nejaké zastavovacie podmienky, prípadne iné regulatívy,

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

nemajú v zmysle zákona o územnom plánovaní právo na určité konkrétne podmienky či regulatívy. Tieto osoby môžu uplatňovať v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky či námietky v merite premietnuť do obsahu územnoplánovacej dokumentácie.

Žiadne záruky ohľadom časových rámcov

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

Záruka plnenia kontribúcie vo forme nájomných bytov

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

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

Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

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

Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť

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

**PRÍLOHA Č. 1 METODIKY:
VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY
DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA**

A	Názov lokality				Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA
B	Rozloha riešeného územia		m ²		Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA
<i>Aktuálny regulatív</i>		<i>Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia</i>			
C	Index podlažnej plochy (IPP)				Aktuálny index podlažnej plochy
D	Povolený podiel bývania		%		Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania
E	Povolený podiel iných funkcií		%		Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F	Odvedená hrubá podlažná plocha (HPP)		m ²	$F = B \times C$	Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná
G	Z toho HPP pre bývanie		m ²	$G = F \times D$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie		m ²	$H = F \times E$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
<i>Navrhovaný regulatív</i>		<i>Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia</i>			
I	Rozloha riešeného územia		m ²		Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia
J	IPP				V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov
K	Povolený podiel bývania		%		Navrhovaný index podlažnej plochy
L	Povolený podiel iných funkcií		%		Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
M	Odvedená hrubá podlažná plocha (HPP)		m ²	$M = I \times J$	Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná
N	Z toho HPP pre bývanie		m ²	$N = M \times K$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
O	Z toho HPP pre ostatné funkcie		m ²	$O = M \times L$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
<i>Výpočet nadhodnoty</i>					
P	Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	20 %	%		Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m ² bývania
Q	Zmena HPP pre bývanie		m ²	$Q = N - G$	Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania
R	Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP		m ²	$R = P \times Q$	Marža z pridaných plôch bývania
<i>Výpočet podielu pre hlavné mesto</i>					
S	Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	25 %	%		Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
T	Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP		m ²	$T = S \times R$	Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP
U	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m ² a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená		bytov	$U = T / 50 \times 0,65$	Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštanta pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

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

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

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

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

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

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

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

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

K 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 kontribúcie pre hlavné mesto sa uskutoční vo forme iných súčastí potrebných pre bývanie v danom projekte (pivničné kobky, garážové státa, parkovacie miesta).

Štruktúra vzorca

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

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

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

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

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

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

a po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

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

PRÍLOHA Č. 2 METODIKY: VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA V INEJ AKO BYTOVEJ FORME

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

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

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

kde

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

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

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

Koeficient

Koeficient je definovaný vo výške **130 €/m²** pre rok 2024. Koeficient je ročne aktualizovaný v súlade s vývojom kompozitného indexu zloženého z cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (váha 25 %) indexom cien stavebných prác (váha 25 %)⁷ a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50 %)^{8, 9, 10}. V prípade že sa z neočakávaného dôvodu nemôže

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

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

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

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

použiť kompozitná indexácia, hlavné mesto vyberie iný vhodný index, napr. koeficient bude ročne aktualizovaný v súlade s vývojom priemerných cien nehnuteľností v € za m² za Bratislavský kraj publikovaných na webovom sídle NBS¹¹. Indexácia sa aplikuje rovnako na finančné, aj nefinančné plnenie.

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

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

Konečná výška kontribúcie je určená reálnym počtom m² bytových stavieb. Referenčná výška kontribúcie 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 kontribúcie

Konkrétna podoba a spôsob kontribúcie 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**
 - kontribúcia vypočítaná 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 prevedená verejná občianska vybavenosť (aj funkčná časť);

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

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

- predprojektová a projektová príprava pre realizáciu verejnej infraštruktúry (v zmysle zákona o verejnom obstarávaní);
- zarátaná je iba verejná občianska vybavenosť prevedená do majetku mesta, alebo mestskej časti;
- konkrétna forma plnenia vychádza z potrieb územia definovaných v územnej štúdii a stratégii rozvoja a financovania územia;
- výška plnenia príspevku bude započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov valuátorom;
- finálna výška príspevku očistená o infláciu bude určená súdnym znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý je evidovaný v zozname znalcov registrovaných Ministerstvom spravodlivosti SR;
- **nefinančné plnenie pozemkom**
 - nestavebný pozemok¹³
 - výška príspevku započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov súdnym znalcom vybraným podľa internej smernice hlavného mesta
 - stavebný pozemok¹⁴
 - výška príspevku započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov súdnym znalcom vybraného podľa internej smernice hlavného mesta;
 - podľa funkčnej regulácie pozemku pred zmenou územného plánu¹⁵
- **finančné plnenie**
 - financie viazané na konkrétny účel (samostatný účet a/alebo fond)
 - 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 zámere¹⁶ – 15 %;
 - 3. splátka pri kolaudácii resp. predčasnom užívaní – 40 %;
 - 4. splátka 1 rok od kolaudácie resp. predčasného užívania – 35 %;

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

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

15 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.

16 V závislosti od platného stavebného zákona.

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

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

Stratégia rozvoja a financovania územia

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

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

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

Princípy oceňovania nefinančného plnenia príspevkami

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

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

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 príspevku 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 príspevku sa bude postupovať podľa internej smernice hlavného mesta.¹⁸ V rámci rámcovej zmluvy uzavretej medzi hlavným mestom a vybranými súdnymi znalcami sa vyberie znalec losovaním.

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

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

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

kde

$$HOD(T+n) = HOD_v(T) \times \frac{K(T+n)}{K(T)}$$

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;

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

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 / prietahov 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 m² (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)
- Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m² – vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút)
- 3 – izbové a 4 – izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m² – pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25 % mestskej potreby)
- Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty
- Mestské portfólio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti:
 - **30 % 1 izbové byty;**
 - **45 % 2 izbové byty;**
 - **20 % 3 izbové byty;**
 - **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. Nášlapné vrstvy musia byť vo finálnej fáze – plávajúca podlaha, PVC, dlažba atď.
- Osadené interiérové dvere.
- Kúpeľňa a WC vybavené zariadeniami predmetmi, t. j. priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovacím kútom.

- Priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody – plne funkčná kuchynská linka.
- Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie.
- Napojenie na vodu, kanál, elektrinu, plyn musia mať platné revízie a skúšky (napojenie na plyn nie je podmienkou).
- Byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte.

**PRÍLOHA Č. 5 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA
A SPRACOVANIA MESTSKEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

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

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

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

**PRÍLOHA Č. 6 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA
A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN BA**
podľa zákona o územnom plánovaní č. 200/2022 a vyhlášky č. 392/2023

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

Údaje žiadateľa

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

Riešené územie

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

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

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

Návrh zmeny ÚPN:

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

Doplňujúce údaje:

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

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

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

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

Príloha č.3: Predbežný výpočet nadhodnoty

V Bratislave, dňa

meno, funkcia, podpis žiadateľa

PRÍLOHA Č. 8 METODIKY: PRÍKLAD VALORIZÁCIE KONTRIBUČNÉHO KOEFICIENTU

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

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

1. krok – indexácia:

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

Nech:

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

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

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

Potom:

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

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

poznámka: zaokrúhľovaná je až finálna hodnota - nie aj medzivýpočty

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

$B(T)$ = 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:

$Koef(T+1)/Koef(0) = 143,98 / 130 = 1,1076 \approx 1,11$, 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 zrástol o 30 %, zatiaľ čo koeficient (indexovaný zmenou kompozitného indexu) len o 11 %. Rozdiel medzi týmito dvoma hodnotami presahuje 15 p. b., teda úroveň divergencie, ktorá umožňuje spustiť procedúru resetu koeficientu.

Hodnota kontribučného koeficientu pre rok T+1 po resete:

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

