

Zmluva č. 2572260001

vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Lakeside 3, s.r.o.

Táto ZMLUVA (ďalej len „**Zmluva**“) je v súlade s § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka uzatvorená medzi:

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH: SK2020372596
IBAN:
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

(2) Lakeside 3, s.r.o.

Sídlo: Tomášikova 64, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 112028/B
IČO: 50 343 564
DIČ: 2120306155
IČ DPH: SK2120306155
IBAN:
Zápis v RPVS: Číslo vložky: 52062
V zastúpení: Mgr. Radovan Sukup, konateľ Lakeside 3, s.r.o.
Mgr. Ján Krnáč, konateľ Lakeside 3, s.r.o.

(ďalej len „**Developer**“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivو ako „**Zmluvná strana**“)

Vzhľadom na to, že:

- (A)** Developer je vlastníkom pozemku parcely registra “C”, parc. č. 15115/141, o výmere 10.202 m², v k. ú. Nové Mesto, zapísanom na LV č. 6225 (ďalej len „**Pozemok Developera**“), ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche L 201 podľa platného územného plánu Mesta.
- (B)** Developer má záujem realizovať na Pozemku Developera projekt s marketingovým označením *Lakeside Park 03* (ďalej len „**Projekt**“).
- (C)** Mesto je vlastníkom pozemku parcely registra “C”, parc. č. 15115/1, o výmere 1.408 m², v k. ú. Nové Mesto, zapísanom na LV č. 2382 (ďalej len „**Pozemok Mesta**“), vo funkčnej ploche L 201 podľa platného územného plánu Mesta, ktorý sa nachádza v rovnakej lokalite ako Pozemok Developera.
- (D)** Developer má záujem v rámci realizácie Projektu využiť právo zahrnúť Pozemok Mesta do výpočtu regulatívov - indexu podlažných plôch (IPP) a indexu zastavaných plôch (IZP) (ďalej len „**Regulatívy**“), a to tak, že sa použije celá výmera Pozemku Mesta, t.j. spolu výmera 1.408 m² (ďalej len „**Výmera**“), za účelom výpočtu Regulatívov.
- (E)** Takéto využitie Pozemku Mesta je prospešné z hľadiska verejného záujmu, nakoľko vďaka nemu dochádza k efektívnemu využívaniu mestského priestoru a súčasných kapacít platného územného plánu Mesta, čo je v súlade s princípmi rozvoja Mesta ako aj so stratégiou Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Mesta Bratislava 2030. Takéto využitie Pozemku Mesta je hospodárne, nakoľko vzhľadom na charakter Pozemku Mesta sú možnosti jeho samostatného ekonomického využitia Mestom výrazne obmedzené.

- (F) Zmluvné strany berú na vedomie, že Zmluva sa uzatvára na základe pripravovaného návrhu novej metodiky Mesta, konkrétne Metodiky pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (ďalej len „**Metodika**“). Návrh tejto Zmluvy bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 1104/2026 zo dňa 26.02.2026.
- (G) Mesto touto Zmluvou získava Odplatu (ktorej hodnota je definovaná v Zmluve), ktorej výška bola určená výpočtom podľa Metodiky, pričom Mesto si zároveň zachováva vlastnícke právo k Pozemku Mesta.

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Predmet Zmluvy

- 1.1. Mesto týmto udeľuje Developerovi právo zahrnúť Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov na účely realizácie Projektu.
- 1.2. Developer je povinný zaplatiť Mestu finančnú odplatu v celkovej výške 630.516,48 EUR (slovom: šesťstotridsaťtisícpäťstošestnásť eur a štyridsaťosem centov) (ďalej len „**Odplata**“), a to v jednej splátke, do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na bankový účet Mesta uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 1.3. V prípade omeškania s úhradou Odplaty podľa odseku 1.2 je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to až do dňa úplného zaplatenia.
- 1.4. Touto Zmluvou nevzniká Developerovi žiadne právo:
- 1.4.1. na užívanie Pozemku Mesta,
- 1.4.2. na vstup na Pozemok Mesta,
- 1.4.3. ani právo na umiestnenie akejkoľvek stavby, objektu, spevnenej plochy, komunikácie, chodníka, cyklochodníka, inžinierskych sietí, sadových úprav alebo akejkoľvek inej stavebnej úpravy na Pozemku Mesta.

V prípade, ak bude realizácia Projektu alebo jeho súvisiacich častí vyžadovať umiestnenie akýchkoľvek stavebných objektov (vrátane dopravnej infraštruktúry alebo sietí) na Pozemku Mesta alebo iný zásah do Pozemku Mesta, Developer je povinný majetkovoprávne usporiadať vzťah k Pozemku Mesta formou osobitnej písomnej zmluvy s Mestom (napr. nájomná zmluva, zmluva o zriadení vecného bremena). Uzavretie tejto Zmluvy nezakladá Developerovi právny nárok na uzavretie takejto osobitnej zmluvy.

- 1.5. Odplata je dohodnutá ako suma bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“). Ak plnenie Mesta podľa tejto Zmluvy podlieha DPH podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, Mesto k Odplate pripočíta DPH v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti a Developer je povinný uhradiť Mestu Odplatu spolu s takto pripočítanou DPH, a to na základe faktúry (daňového dokladu) vystavenej Mestom, v lehote splatnosti podľa odseku 1.2. V prípade vrátenia Odplaty alebo jej časti podľa tejto Zmluvy Mesto vráti Developerovi aj zodpovedajúcu časť DPH a vykoná opravu základu dane v súlade so zákonom o DPH.

2. Iné práva a povinnosti

- 2.1. Developer vyhlasuje, že pri plánovaní a výstavbe Projektu bude postupovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.

- 2.2. Uzavretím tejto Zmluvy sa Mesto nevzdáva svojho práva uplatňovať vo všetkých príslušných verejnoprávných konaniach súvisiacich s realizáciou Projektu práva účastníka konania.
- 2.3. Ak by stavebný úrad v stavebnom konaní alebo iných konaniach týkajúcich sa Projektu preskúmaval existenciu práva stavebníka aj k Pozemku Mesta (hoci samotná výstavba Projektu sa nemá realizovať na Pozemku Mesta, čo Developer vyslovene akceptuje a zaväzuje sa dodržať) a túto Zmluvu by nepovažoval za dostatočnú na vydanie stavebného povolenia príp. iného rozhodnutia týkajúceho sa Projektu, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o jej úprave tak, aby spĺňala požiadavky stavebného úradu, pričom musí zároveň odrážať skutočnosť, že na Pozemku Mesta sa výstavba Projektu nerealizuje.
- 2.4. Developer si je vedomý, že Mesto má právo a záujem na využívaní Pozemku Mesta na iné účely, ktoré nie sú znemožnené poskytnutím práva podľa tejto Zmluvy, a zaväzuje sa to v plnom rozsahu rešpektovať vrátane toho, že Pozemok Mesta zostáva aj po uzavretí tejto Zmluvy vo faktickej správe Mesta. Pre vylúčenie pochybností, žiadne ustanovenie tejto Zmluvy takémuto využívaniu Pozemku zo strany Mesta nebráni.

3. Žiadne nároky Developera voči Mestu

- 3.1. Developer si je vedomý a v plnom rozsahu akceptuje, že táto Zmluva sa uzatvára v rámci pilotného testovania novej Metodiky, pričom otázka možnosti udelenia práva zahrnúť Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov na účely realizácie Projektu, môže byť predmetom výkladu alebo sporu.
- 3.2. Developer si je vedomý a v plnom rozsahu akceptuje, že uzatvorenie tejto Zmluvy mu nezaručuje vydanie *súhlasného* záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, v rámci ktorého dôjde k zahrnutiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov v rámci Projektu (ďalej len „**Záväzné stanovisko**“), rozhodnutia o stavebnom povolení ani akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci súvisiaceho s Projektom.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by niektoré ustanovenie Zmluvy, iné ako odsek 2.3. a odsek 4.4(c), bolo posúdené ako povinnosť Mesta, tak platí, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za škodu alebo na iné nároky v dôsledku porušenia takejto povinnosti Mesta. Zmluvné strany výslovne potvrdzujú, že toto vylúčenie zodpovednosti zahŕňa vylúčenie nároku na náhradu akejkoľvek škody (skutočnej škody aj ušlého zisku) a iných plnení, vrátane, nie však výlučne: (i) márne vynaložených nákladov na prípravu a realizáciu Projektu (napríklad náklady na spracovanie projektovej dokumentácie, inžiniersku činnosť, právne služby), (ii) nákladov financovania a (iii) ušlého zisku z dôvodu nerealizácie Projektu. Rovnako je vylúčená zodpovednosť Mesta z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných alebo súvisiacich s touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta. Týmto ustanovením nie je dotknutý nárok Developera na vrátenie Odplaty alebo jej časti a s tým súvisiaca povinnosť Mesta podľa odseku 4.4(c).

4. Ukončenie Zmluvy

- 4.1. Táto Zmluva automaticky zaniká, ak do jedného roka odo dňa jej účinnosti nebude vydané súhlasné Záväzné stanovisko. Táto Zmluva tiež automaticky zaniká, ak stavebný úrad v stavebnom konaní alebo iných konaniach týkajúcich sa Projektu neakceptuje túto Zmluvu ako preukázanie existencie práva stavebníka k Pozemku Mesta, a napriek vydanému Záväznému stanovisku a postupu podľa odseku 2.3 z tohto dôvodu do dvoch rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy nebude vydané rozhodnutie o stavebnom povolení pre Projekt alebo vydané stavebné povolenie bude neskôr zrušené.

- 4.2. Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak (i) Developer poruší povinnosť uhradiť Mestu Odplatu podľa odseku 1.2, alebo ak (ii) Developer pri realizácii Projektu postupuje v rozpore so Záväzným stanoviskom, právnymi predpismi alebo právami Mesta vyplývajúcimi z tejto Zmluvy, alebo ak (iii) Developer z akéhokoľvek dôvodu upustí od ďalšej realizácie Projektu.
- 4.3. Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak (i) z akéhokoľvek dôvodu upustí od realizácie Projektu alebo ak (ii) v rámci realizácie Projektu upustí od zahrnutia Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov, a to najneskôr do času začatia výstavby.
- 4.4. Pre prípad ukončenia tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:
- (a) Ak došlo k ukončeniu Zmluvy odstúpením ktorejkoľvek Zmluvnej strany, Mesto má zachovaný paušálny nárok na 10 % Odplaty.
 - (b) Ak už bolo v čase ukončenia Zmluvy vydané súhlasné Záväzné stanovisko, Developer je povinný zabezpečiť jeho nahradenie alebo zmenu, a to tak, aby už nezahŕňalo Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov. Rovnako, Mesto môže uskutočniť príslušné kroky smerujúce k vyňatiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, zo Záväzného stanoviska.
 - (c) Ak v čase ukončenia Zmluvy bola Odplata už zaplatená Mestu, Mesto je povinné Odplatu, resp. zvyšnú časť Odplaty po odpočítaní nároku Mesta podľa písm. (a) vyššie, vrátiť Developerovi, a to (i) najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia Zmluvy, ak v čase ukončenia Zmluvy nebolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko alebo (ii) ak v čase ukončenia Zmluvy už bolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko do 60 dní odo dňa vydania zmeny Záväzného stanoviska alebo vydania nového záväzného stanoviska k Projektu v zmysle písm. (b) vyššie. Ak Developer nepodá návrh na zmenu Záväzného stanoviska alebo vydanie nového záväzného stanoviska ani do 60 dní odo dňa ukončenia Zmluvy, zaniká nárok Developera na vrátenie tejto zvyšnej časti Odplaty.
- 4.5. Odstúpenie od tejto Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť podpísané Zmluvnou stranou, ktorá odstúpenie uplatňuje. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy nie je možné vykonať elektronickou formou. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie sa doručuje druhej Zmluvnej strane doporučenou poštovou zásielkou na adresu sídla alebo miesta podnikania uvedenú v záhlaví Zmluvy. Odstúpenie sa považuje za doručené dňom prevzatia adresátom, alebo dňom márneho uplynutia odbernej lehoty pri neprevzatí poštovej zásielky, ak bolo odoslané na správnu adresu a odosielateľ má preukázateľný záznam o odoslaní. Ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán zmení svoju doručovaciu adresu a neoznámila túto zmenu druhej strane v písomnej forme, považuje sa doručovanie na pôvodnú adresu za riadne a účinné.
- 4.6. Ukončenie Zmluvy je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

5. Komunikácia

- 5.1. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

- 5.2. Pre vylúčenie pochybností, akákoľvek komunikácia medzi Zmluvnými stranami vyslovene predpokladaná v tejto Zmluve nebude považovaná za doručenie, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

6. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení na webovej stránke Mesta alebo inak v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6.2. Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Zmluvné strany sa dohodli, že budú v dobrej viere rokovať o prípadných zmenách tejto Zmluvy v prípade, ak sa Developer rozhodne po uzavretí Zmluvy realizovať Projekt alebo jeho časť prostredníctvom spoločnosti patriacej do skupiny Developera, pričom podmienky prevodu niektorých práv a povinností z Developera na takúto spoločnosť budú pre Mesto akceptovateľné. Takéto rokovania, ani samotná skutočnosť, že ide o spoločnosť patriacu do skupiny Developera, nezakladajú Mestu povinnosť udeliť súhlas s postúpením práv a povinností, uzavrieť dodatok k tejto Zmluve alebo inak akceptovať navrhovanú zmenu, ani nezakladajú Developerovi akýkoľvek automatický alebo právny nárok na udelenie takéhoto súhlasu.
- 6.3. Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré zo svojich práv alebo oprávnení vyplývajúcich z tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to považovať za vzdanie sa takého práva podľa tejto Zmluvy, či už v súčasnosti alebo v budúcnosti, ani to nebude mať vplyv na právo danej Zmluvnej strany takéto právo kedykoľvek neskôr uplatniť.
- 6.4. Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné, a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 6.5. Meniť a dopĺňať túto Zmluvu je možné len formou písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov, ktoré musia byť podpísané oboma Zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
- 6.6. Práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 6.7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po dva (2) obdrží každá Zmluvná strana.
- 6.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej nasledovné prílohy:
- Príloha č. 1 Katastrálny situačný plán Projektu znázorňujúci využitie Pozemku Mesta
Príloha č. 2 Metodika
- 6.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v

tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

Mesto:

V Bratislave, dňa 21.07.2026
..... v. z. Ing. Tatiana Kratochvílová, 1. námestníčka, v. r.
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Developer:

V Bratislave, dňa 17.07.2026	V Bratislave, dňa 17.07.2026
.....	
Mgr. Radovan Sukup, v. r.	Mgr. Ján Krnáč, v. r.
konateľ	konateľ
Lakeside 3, s.r.o.	Lakeside 3, s. r. o.

susediaci pozemok
reg.E p.č.15115/3
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Hlavného mesta

susediace pozemky
reg.C
p.č.15115/96,119,
121,120,117
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Lakeside Office 1
a.s.

pozemok reg.C
p.č.15115/1
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Hlavného mesta

pozemok reg.C
p.č.15115/141 vo
vlastníctve
Lakeside 3.s.r.o.

METODIKA PRE APLIKOVANIE ODPLATNÉHO SÚHLASU S VYUŽITÍM MESTSKÝCH POZEMKOV NA ÚČELY VÝPOČTU REGULATÍVOV 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. 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 vlastníckymi. Aktuálna súdna prax, konkrétne judikatúra Najvyššieho súdu SR a Najvyššieho správneho súdu SR, vniesla do tejto problematiky viac svetla.¹ 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.

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

¹ Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 18. 2. 2016, sp. zn. 8Sžo/172/2015

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 naplňa 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 príľahlej 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 regulačívov 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 SCHVAL'OVANIA 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 povoľovacích 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 povoľovací 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 naviac-výnosu mu zostane zisková marža. Časť tejto ziskovej marže bude vo forme finančného poplatku prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto.

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 %) ² a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50) ³. 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: *hodnota(T+1) = hodnota(T) × 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 × index cien stavebných materiálov(t) + 0,25 × index cien stavebných prác(t) + 0,5 × 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

² (ŠÚ SR: Indexy cien stavebných prác a materiálov – štvrťročne [sp2063qs])

³ (ŠÚ SR: Indexy realizačných cien nehnuteľností – regionálne, štvrťročne [sp3801qr])

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.

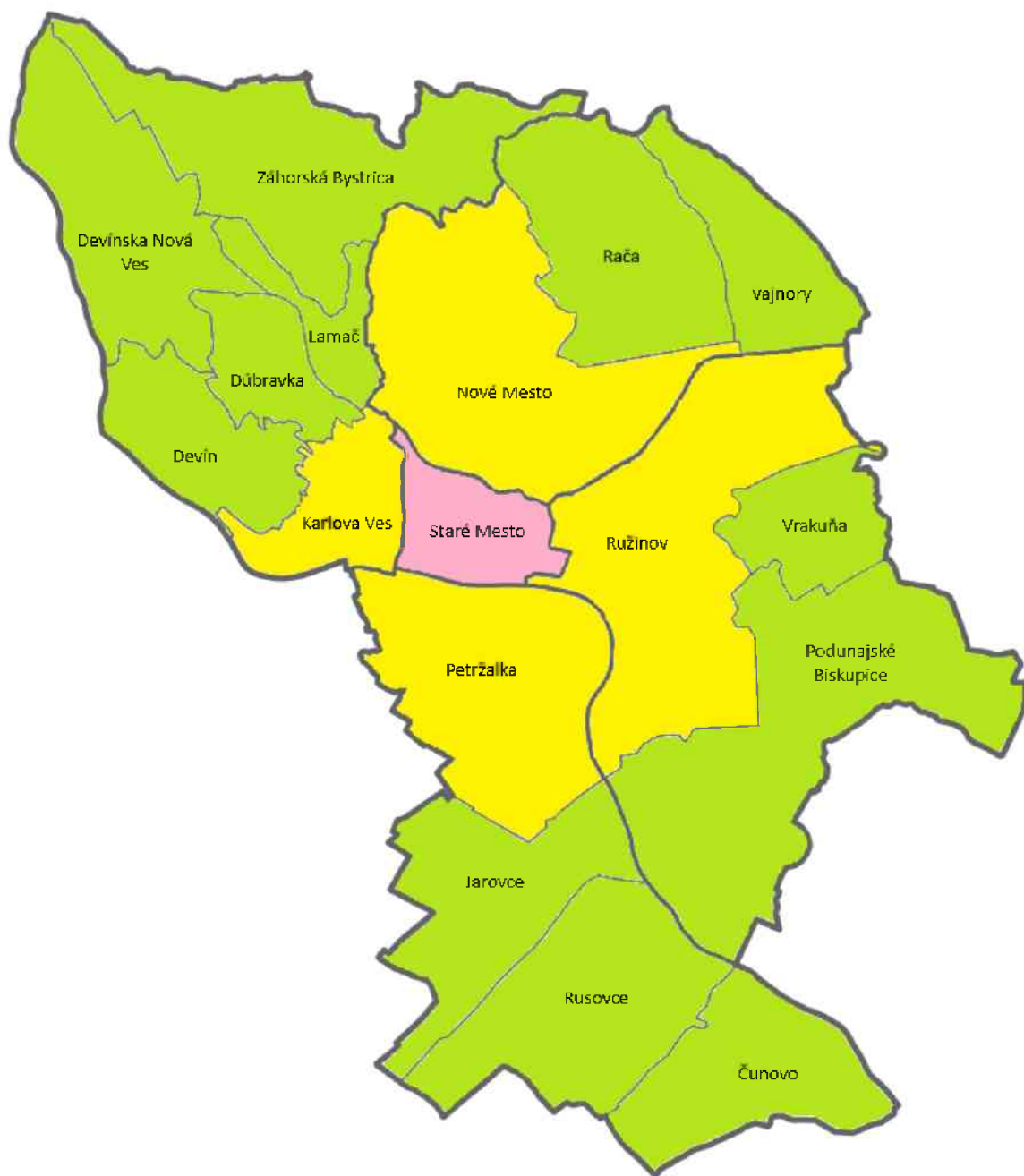
Koeficient pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia bol zvolený ako zhodný s koeficientom pre príspevky pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA na základe prieskumu trhu a analytickej činnosti.. Tri úrovne 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 žiadosť 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.