



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vážený pán

Mgr. Michal Drotován
starosta

Kubačova 21

83106 Bratislava - mestská časť Rača

Mestská časť Bratislava-Rača

Dátum: 22 -01- 2026

Podacie číslo: 1102 Číslo spisu:

Prílohy: 2 Vybavuje: GT

Podanie zo dňa
02.09.2025

Naše poradové číslo
MAGS UMSA 49416/2026-27267

Vybavuje / Linka
Mgr. Marián Ruňanin
Michal Petrovič, MSc.

V Bratislave
19.01.2026

VEC: Súhlas primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – investičný zámer na území mestskej časti Na Rinzloch

Na základe podania investora HMS Services, a. s. zo dňa 2.9.2025, doručeného hlavnému mestu dňa 12.9.2025, týkajúceho sa poskytnutia predchádzajúceho písomného súhlasu primátora k uzatvoreniu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Rinzle – „Na Rinzloch“, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava posúdilo predložené podklady, týkajúceho sa vyjadrenia k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – investičný zámer na území mestskej časti Na Rinzloch, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava posúdilo žiadosť.

Navrhovaná odchýlka pre investičný zámer „Na Rinzloch“, Bratislava, predložená spoločnosťou HMS Services, a. s. azdokladovaná v materiáloch predložených investorom, bola posúdená príslušnými internými útvarmi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, konkrétne Útvárom hlavného architekta a Útvárom mestských stratégií a analýz. Z ich spoločného posúdenia, ktoré je súčasťou prílohy, vyplynulo, že navrhovaný zámer, hoci sa odchyľuje od regulatívu podielu prípustného funkčného využitia, je z hľadiska urbánneho kontextu akceptovateľný, rešpektuje charakter okolitej zástavby a prispieva k zvyšovaniu kvality bývania v danom území. Odchýlka sa týka výlučne zmeny pomeru funkcií v prospech bývania vo funkčnej ploche č. 501 (regulačný kód E), a to bez zmeny priestorových regulatívov (IPP, IZP, KZ), navrhuje sa zvýšenie podielu podlažných plôch funkcie bývania na 78,75 % a zníženie podielu občianskej vybavenosti na 21,25 %.

Zároveň, na základe navrhovanej dohody, sa developer zaviazal poskytnúť príspevok v prospech hlavného mesta výlučne vo forme nájomných bytov (bez finančného plnenia). Developer bezodplatne prevedie dve bytové jednotky s projektovanou podlahovou plochou 66,35 m² a 28,00 m², spolu 94,35 m², referenčná hodnota tejto príspevku ku dňu uzavretia zmluvy je 422 489,59 EUR. Hodnota plnenia sa každoročne automaticky indexuje kompozitným indexom, čím sa zachováva reálna hodnota príspevku v čase. Nájomné byty budú využité na posilnenie mestského fondu nájomného bývania a napĺňanie strategických cieľov hlavného mesta v oblasti dostupnosti bývania.

TELEFÓN
+421 904 099 004

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Na základe vyššie uvedeného za hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava v zmysle § 26 ods. 4 písm. c) zákona č. 377/1990 Z. z. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave týmto udeľujem svoj predchádzajúci písomný súhlas s vyššie uvedenou dohodou.

Príloha: Stanovisko útvarov k dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou

S pozdravom,



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava

Mestská časť Bratislava – Rača
Mgr. Michal Drotován,
starosta
Kubačova 21
83106 Bratislava - mestská časť Rača

Podanie zo dňa
02.09.2025

Naše číslo
MAGS UMSA 49416/2026-27373

Vybavuje/linka
Mgr. Marián Ruňanin
Michal Petrovič, MSc.

Bratislava
19.01.2026

Vec: **Vyjadrenie k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – Na Rinzloch.**

Dňa 12.9.2025 bolo do podateľne magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej aj „hlavné mesto“ a „Bratislava“) doručené podanie investora HMS Services, a. s. (ďalej aj „investor“) týkajúce sa prípravy dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“) pre investičný zámer „Na Rinzloch“ na území mestskej časti Bratislava – Rača. Postup uzatvorenia dohody sa riadi § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o HMBA“), ktorý umožňuje dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA. Možnosť úpravy podielu funkčného využitia bližšie špecifikuje Metodické usmernenie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024, ktoré vo svojom bode č. 28 explicitne uvádza, že je možné dohodnúť zmenu stanoveného regulatívu ukazovateľa intenzity využitia funkčných plôch..

Investor v podaní uvádza, že predmetom žiadosti je vykonanie investičného zámeru odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA, a to úpravou regulatívu podielu prípustného funkčného využitia vo funkčnej ploche č. 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód E, zvýšením podielu podlažných plôch funkcie bývania (a zodpovedajúcim znížením podielu občianskej vybavenosti) pri zachovaní priestorových regulatívov (IPP, IZP, KZ). Navrhovaná zmena vychádza z pretransformovania objektu A1 (pôvodne garní hotel) na bytový objekt pri ponechaní priestorov občianskej vybavenosti v parteri vybraných objektov podľa potrieb lokality. Investor hlavnému mestu predložil dokumentáciu navrhovanej odchýlky (vrátane urbanistickej bilancie a preukázania hodnôt dotknutých ukazovateľov), Architektonickú štúdiu investičného zámeru „Na Rinzloch“ 01/2025 (autor: WHAT ARCHITECTS s.r.o.), a návrh trojstrannej zmluvy o investičnej činnosti medzi Hlavným mestom SR Bratislavou, Mestskou časťou Bratislava – Rača a investorom, ktorá upravuje podmienky realizácie zámeru a záväzky investora vo verejnom záujme. Podklady boli postúpené na posúdenie vecne príslušným útvarom hlavného mesta, ktoré k nim vydali odborné vyjadrenia.

V zmysle § 26 ods. 4 zákona o HMBA môžu Bratislava a mestská časť v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, v tomto prípade ÚPN BA, pričom sa nesmú odchýliť od funkčného využitia územia a môžu sa odchýliť od podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu stanoveného prípustného funkčného využitia alebo podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem. Odchýlky podľa prvej vety nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %. V prípade podľa prvej vety musia byť pre platnosť dohody

uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste alebo mestskej časti splnené nasledovné podmienky:

- a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia,
- b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- c) predchádzajúci písomný súhlas primátora k dohode uzatváranej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváranej Bratislavou.

Predmetom dohody, ktorú bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava- Rača, je komplexný súbor podmienok vykonania investičnej činnosti pre „Na Rinzloch“, odlišne od záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Táto dohoda bude tvorená jednak dokumentáciou navrhovanej odchýlky spolu so všetkými prílohami, ktorá preukazuje hodnoty navrhovanej odchýlky od záväznej časti ÚPN BA pre ukazovateľ podielu funkcie bývania, a tiež návrhom trojstrannej zmluvy o investičnej činnosti medzi Hlavným mestom SR Bratislavou, Mestskou časťou Bratislava – Rača a investorom.

V zmysle § 26 ods. 4 písm. b) zákona o HMBA, schvaľovanie dohody prináleží miestnemu zastupiteľstvu, nakoľko sa jedná o investičnú činnosť realizovanú na území mestskej časti, ktorá nemá celomestský význam a jej vplyv je primárne lokálny. Rozhodovanie o takýchto odchýlkach na lokálnej úrovni podporuje princíp subsidiarity a umožňuje priamejšiu kontrolu zo strany zástupcov obyvateľov, ktorých sa daný zámer bezprostredne dotýka. Zároveň je tento postup v súlade s Metodickým usmernením Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, ktoré potvrdzuje túto pôsobnosť. Hlavné mesto SR Bratislava vydáva týmto listom odborné vyjadrenie svojich interných orgánov, ktoré bude slúžiť ako podklad pre primátora Hlavného mesta. Postupujeme v súlade s predchádzajúcimi dohodami, že po zverejnení návrhu dohody Mestskou časťou formou VZN a vyhodnotení uplatnených pripomienok, bude pripomienkovaný materiál s vyhodnotením predložený Hlavnému mestu. Následne, po zvážení všetkých relevantných aspektov, primátor Hlavného mesta SR Bratislavy vydá písomný súhlas, ktorý je nevyhnutnou podmienkou pre platnosť dohody schvaľovanej miestnym zastupiteľstvom. Tento súhlas bude doložený k materiálu predkladanému na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Dohodu tvorí dokumentácia navrhovanej odchýlky s preukázaním hodnôt odlišných od záväznej časti ÚPN BA uvedená pre jednotlivé ukazovatele, ktoré sa menia, a návrh trojstrannej zmluvy medzi Hlavným mestom SR Bratislavou, Mestskou časťou Bratislava – Rača a investorom.

Útvar hlavného architekta a útvar mestských stratégií posúdili splnenie povoleného rozsahu odchýlky funkčných a priestorových parametrov návrhu od záväznej časti ÚPN BA a návrh podmienok vykonania činnosti v obci s investorom.

A. Stanovisko Útvaru hlavného architekta

Predložená odchýlka pre investičný zámer „Na Rinzloch“, mestská časť Bratislava – Rača, k. ú. Rača, lokalita Rinzle, je v doloženej dokumentácii navrhovaná nasledovne:

V platnom ÚPN BA sa riešené územie investičného zámeru nachádza v dvoch funkčných plochách so stanoveným funkčným využitím č. 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód E (juhovýchodná časť) a funkčným využitím č. 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, regulačný kód C (severozápadná časť).

Riešené územie odchýlky sa nachádza vo funkčnej ploche č. 501 E, ktoré má výmeru **18 176 m²**. Výmera riešeného územia odchýlky nie je totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy.

Predmetom odchýlky od ÚPN BA je objekt A1 situovaný v juhovýchodnej časti územia – v bloku A, ktoré má výmeru **7886,27 m²**.

Predložená projektová dokumentácia – *Architektonická štúdia investičného zámeru „Na Rinzloch“, 01/2025, autor: WHAT ARCHITECTS s.r.o.* je spracovaná v dvoch variantoch, kde uvádza **variant 1** – v súlade v platnou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN BA a **variant 2** – so zohľadnením uvažovanej odchýlky od územného plánu podľa § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb., o uzatvorenie

ktorej má investor záujem. Uvedená štúdia je podkladom pre odchýlku od ÚPN BA a zároveň bola podkladom pre posúdenie investičného zámeru, kedy hlavné mesto SR Bratislava (ďalej aj „hlavné mesto“) vydalo Stanovisko k investičnému zámeru pre stavbu „Na Rinzloch“ pod č. MAGS OUIČ 49260/2024/347727 zo dňa 14.05.2025.

Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia je navrhovaná intenzita využitia záujmového územia v súlade s regulatívmi určenými v ÚPN BA preto hodnoty regulatívov priestorového usporiadania navrhovaných objektov (IPP, IZP, KZ) považujeme za smerodajné pre porovnanie navrhovanej odchýlky od ÚPN BA, **nakoľko návrh odchýlky upravuje iba pomer funkcií vo funkčnej ploche v prospech bývania.**

V predloženej dokumentácii je celé riešené územie (juhovýchodná a severozápadná časť) členené na tri stavebné bloky (A, B a C), kde je vo **variante 1** navrhovaných 10 samostatných objektov, ktoré sú tvorené 9 bytovými domami a 1 objektom občianskej vybavenosti – Garni hotelom (A1), ktorý je súčasťou bloku A. **Blok A tvorí juhovýchodnú časť riešeného územia, ktoré je predmetom odchýlky.** Vo **variante 2**, ktorý slúži ako podklad pre odchýlku od ÚPN BA sa v rozsahu bloku A navrhuje navýšenie podielu bývania pretransformovaním objektu Garni hotela na bytovú budovu s ponechaním priestorov občianskej vybavenosti v parteri vybraných objektov podľa potrieb lokality pričom sa zmena týka výlučne podielu funkčného využitia bez zásadného vplyvu na vonkajší vzhľad, veľkosť a rozsah stavby.

Hodnoty regulatívov priestorového usporiadania navrhovaných objektov v zmysle predloženej projektovej dokumentácie ostávajú zachované. Návrh odchýlky zvyšuje podiel podlažných plôch funkcie bývania vo funkčnej ploche na 78,75% a znižuje podiel podlažných plôch občianskej vybavenosti vo funkčnej ploche na 21,25%.

Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia:

Intenzita využitia záujmového územia v súlade s platnými regulatívmi ÚPN BA	Limity	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche – 501, rozvojové územie, regulačný kód E	7 886,27 m ²	
IPP – Index hrubých podlažných plôch	1,10	8 642,96 m ²
Priemerná podlažnosť	-	
IZP – Index zastavaných plôch	0,25	1 948,24 m ²
KZ – Koefficient zelene	0,32	2 495,56 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie bývania*	69,73 %	14 806,85 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenost**	30,27 %	6 428,03 m ²

*prepočet z celej funkčnej plochy 501 E vrátane investičného zámeru

Návrh odchýlky pre investičný zámer Na Rinzloch	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche – 501, rozvojové územie, regulačný kód E	7 886,27 m ²		
IPP - index hrubých podlažných plôch	1,10	8 642,96 m ²	+0 %
Priemerná podlažnosť	-		nenavýšuje sa
IZP - index zastavaných plôch	0,25	1 948,24 m ²	+0 %
KZ - koefficient zelene	0,32	2 495,56 m ²	+0 %
Podiel podlažných plôch funkcie bývania*	78,75 %	16 721,94 m ²	+12 %**

Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť*	21,25 %	4 512,94 m ²	-12 %
---	---------	-------------------------	-------

*prepočet z celej funkčnej plochy č. 501 E vrátane investičného zámeru s návrhom odchýlky

navýšenie podielu bývania o **1 915,09 m²

Na základe odborného posúdenia Útvarom hlavného architekta hlavné mesto vyjadruje súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA, ktorá spočíva v zmene pomeru funkcií v riešenom území v prospech bývania. Pre celú funkčnú plochu sa mení podiel funkcií v prospech bývania na 78,75%, čo predstavuje priamo pre investičný zámer navýšenie podlažných plôch bývania o 1 915,09 m². Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia, hmotovo-priestorové parametre investičného zámeru sa nemenia.

B. Stanovisko útvaru mestských stratégií a analýz

Uzatvorenie dohody, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní realizovať výstavbu s odchýlkou od regulatívov funkčného využitia (bez zmeny samotnej funkcie územia), vyplýva z § 26 ods. 4 zákona o HMBA.

Bratislava, Mestská časť Bratislava – Rača a investor sa dohodli na podmienkach realizácie investičného zámeru „Na Rinzloch“, vrátane záväzkov investora vo verejnom záujme formou príspevku pre hlavné mesto. Príspevok je v zmysle návrhu zmluvy určený na budovanie nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry v dotknutom území a súčasne podporuje napĺňanie cieľa zlepšenia dostupnosti bývania v Bratislave. Príspevok pre hlavné mesto je poskytnutý výlučne formou nájomných bytov (finančné plnenie a nefinančné plnenie sa neuplatňuje). Investor bezodplatne prevedie do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy dve bytové jednotky s minimálnou projektovanou podlahovou plochou 66,35 m² a 28,00 m², spolu minimálne 94,35 m². Za prínos z pohľadu mestských stratégií považujeme najmä priame posilnenie mestského fondu nájomného bývania a vytvorenie kompenzácie voči dopadom projektu na verejnú infraštruktúru.

Záver:

Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča** zverejniť návrh dohody pre investičný zámer „Na Rinzloch“, Mestská časť Bratislava – Rača, k. ú. Rača, formou VZN a vyhodnotiť k nemu uplatnené pripomienky v súčinnosti s hlavným mestom.

Hlavné mesto SR Bratislava po prerokovaní pripomienok dohody miestnym zastupiteľstvom mestskej časti a po ich vyhodnotení **odporúča primátorovi hlavného mesta vydať predchádzajúci písomný súhlas s dohodou o investičnej činnosti v meste vykonanej odlišne od záväznej časti ÚPN BA**, ktorý bude súčasťou materiálu predkladaného na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

S pozdravom



Ing. arch. Juraj Šujan
Hlavný architekt




Mgr. Ján Mazúr, PhD.
Hlavný mestský stratég