Nová štúdia spochybňuje výhodnosť zmien územného plánu a zámen pozemkov na Lide

Datum	15.10.2026
Subjekt	Mestská časť Bratislava - Petržalka
Region	Slovensko
Kategorie	Nehnuteľnosti, Stavebníctvo, Mestá a obce

Bratislava mohla prísť až o 446 miliónov.

Analýzu si dala vypracovať mestská časť po minuloročnom hlasovaní v mestskom zastupiteľstve pre nedostatok odborných podkladov zo strany magistrátu. Zástupcovia Petržalky s odborníkmi upozorňujú, že ak mesto nezmení spôsob, akým meria hodnotu vytvorenú územným plánovaním a vyjednáva verejné benefity s developermi, strata ďalších stoviek miliónov eur sa bude opakovať.

Koncom februára 2025 poslanci a poslankyne zastupiteľstva Hlavného mesta SR – Bratislavy na návrh magistrátu pod vedením primátora **Matúša Valla** schválili 31 zo 45 hlasov Zmeny a doplnky územného plánu č. 10 (ZaD10), ktoré vychádzajú z urbanistickej štúdie lokality Nové Lido. Zároveň schválili aj zámeny mestských pozemkov v tejto lokalite s developermi.

Prijaté zmeny zvýšili intenzitu zástavby v analyzovanom scenári až o 33 %, čím významne ovplyvnili ekonomickú hodnotu rozvojových pozemkov. Vedenie magistrátu verejnosti prezentovalo, že z hodnoty vytvorenej týmito rozhodnutiami bude profitovať aj Bratislava.

Práve otázka, akú časť tejto hodnoty mesto skutočne získalo v podobe finančných príspevkov, nájomných bytov a verejnoprospešných investícií, sa však stala predmetom zásadnej diskusie. Odborné podklady, ktoré by umožnili nezávisle posúdiť primeranosť vyrokovanej protihodnoty, neboli pred hlasovaním k dispozícii. Vedenie magistrátu aj napriek tomu opakovane prezentuje vyrokovanú protihodnotu ako ten najlepší možný výsledok pre Bratislavu.

Aj preto sa vedenie mestskej časti Bratislava-Petržalka na čele so starostom **Jánom Hrčkom** rozhodlo získať odbornú odpoveď na otázku, či mesto pri tomto strategickom rozhodnutí naozaj vyrokovalo aspoň primeranú protihodnotu.

V spolupráci s odbornou organizáciou Centre for Territorial Development (CTD) Petržalka iniciovala vypracovanie nezávislej prípadovej štúdie, ktorá spätne analyzuje ekonomické dôsledky zmien územného plánu v lokalite Nové Lido. Jej výsledky zásadne spochybňujú doterajšie tvrdenia magistrátu o výhodnosti dohodnutých podmienok zmien na Lide, pričom poukazujú na výrazne vyšší potenciál verejnej hodnoty, ktorý mesto nezachytilo.

Bratislava podľa novej štúdie nevyužila potenciál zachytiť ďalších 118 až 446 miliónov eur verejne vytvorenej hodnoty. Inak povedané, hlavné mesto si za zmeny územného plánu spojené s výmenou mestských a súkromných parciel v danej lokalite vypýtalo o stovky miliónov eur menej, ako malo.

Podľa kvalifikovaného odhadu štúdie mesto zachytilo len približne 8,5 % až 10 % hodnoty vytvorenej zmenami územného plánu. Tento výsledok je výrazne nižší než referenčné úrovne 20 % až 60 %, ktoré autori používajú na medzinárodné porovnanie. Rozdiel oproti referenčným úrovniam 20 % a 40 % predstavuje približne práve týchto 118 až 446 miliónov eur potenciálnej verejnej hodnoty.

Štúdiu vypracovali Dr. **Branislav Machala**, výkonný riaditeľ CTD, Dr. **Július Golej**, pôsobiaci na Ústave manažmentu STU v Bratislave a **Paulo Sandroni**, MSc, brazílsky ekonóm a odborník na zachytávanie hodnoty pôdy a mestské financie pôsobiaci v São Paule. Pri príprave štúdie autori spolupracovali aj s odborníkmi z uznávaného Lincoln Institute of Land Policy – medzinárodnej výskumnej inštitúcie špecializujúcej sa na ekonomiku pôdy, územné politiky a mestské financie.

Autori upozorňujú, že ekonomická hodnota vytvorená verejným rozhodnutím sa pri súčasnom nastavení pravidiel vo významnej miere premieta do súkromného zhodnotenia rozvojových pozemkov, zatiaľ čo potenciál jej využitia na verejný prospech zostáva nedostatočne využitý. Nejde pritom o preukázanú účtovnú stratu mesta, ale o hodnotu, ktorú Bratislava podľa analyzovaných scenárov mohla zachytiť vo väčšom rozsahu.

Štúdia identifikuje dve kľúčové systémové slabiny súčasného prístupu mesta. Prvou je samotné nastavenie metodiky dostupného bývania, ktorá pri výpočte verejných kontribúcií vychádza primárne z prírastku hrubej podlažnej plochy, nie zo skutočného ekonomického zhodnotenia pozemkov vyvolaného zmenou územného plánu. Druhou sú limity jej praktickej implementácie, predovšetkým spôsob, akým mesto posudzuje a započítava jednotlivé formy verejného benefitu.

Konkrétne dôsledky tohto prístupu ilustruje aj plánovaná bytová výstavba. V takzvanom Novom Lide, teda Celomestskom centre Petržalka (CMC Petržalka), plánujú developeri postaviť približne 5 700 bytov, z ktorých len 98 má byť mestských nájomných, čo je menej ako 2 % celkového počtu.

Mesto zároveň započítalo investíciu do pešieho mosta v hodnote približne 35 miliónov eur ako verejný benefit. Podľa finančných údajov magistrátu táto investícia zodpovedá hodnote približne 200 mestských nájomných bytov. Tento príklad otvára zásadnú otázku, ako Bratislava pri strategických rozvojových projektoch stanovuje priority medzi infraštruktúrou a dostupným bývaním.

„CMC Petržalka nie je len izolovaný prípad. Táto strategická prípadová štúdia naznačuje širšie systémové riziko podhodnocovania verejne vytvorenej hodnoty v bratislavskom územnom plánovaní, vrátane limitov súčasného dizajnu a implementácie metodiky dostupného bývania. Strategické rozhodnutia tohto rozsahu si zaslúžia otvorenú odbornú diskusiu opretú o transparentné dáta, kvalitné mestské politiky a medzinárodné štandardy," doplnil Golej.

Hoci už boli zmeny územného plánu pre lokalitu Lido schválené, prípadová štúdia Vyhodnotenie zachytenia hodnoty pôdy v rozvoji Celomestského centra Petržalka prináša dôležité poznatky pre ďalšie strategické rozhodnutia. Petržalku v najbližších rokoch čakajú ďalšie transformácie rozvojových území, predovšetkým takzvaných brownfieldov, teda bývalých priemyselných areálov, ktoré sa môžu zmeniť na ďalšie nové mestské štvrte.

Obdobné rozhodnutia sa pritom netýkajú iba Petržalky, ale celej Bratislavy a všetkých jej 17 mestských častí. Ak mesto nezmení spôsob, akým meria hodnotu vytvorenú územným plánovaním a vyjednáva verejné benefity, riziko jej podhodnocovania sa môže opakovať aj pri ďalších strategických zmenách územného plánu.

Preto je podľa neho z pohľadu mestskej časti Petržalka nevyhnutné, aby budúce vedenie magistrátu prehodnotilo súčasnú metodiku dostupného bývania a zmien územného plánu a nastavilo pravidlá v prospech verejného záujmu tak, aby mesto dokázalo zachytiť primeraný podiel hodnoty vytvorenej verejnými rozhodnutiami namiesto toho, aby sa jej pri súčasnom nastavení pravidiel vo významnej miere vzdávalo v prospech súkromných investorov.

https://www.petrzalka.sk/2026-10-15-nova-studia-spochybnuje-vyhodnost-zmien-uzemneho-planu-a-zamen-pozemkov-na-lide