

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na predaj ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Ružinov, Martinovi Klímovi

ŽIADATEĽ : Martin Klíma

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

k. ú. Ružinov

pozemky registra E KN

parcelné číslo	druh pozemku	výmera m²	LV č.
782/201	orná pôda	1234	7868

pozemky registra C KN

parcelné číslo	druh pozemku	výmera m²	pozn.
3238/11	ostatná plocha	94	GP č. 952/2026
3238/12	ostatná plocha	70	GP č. 952/2026
3238/13	ostatná plocha	408	GP č. 952/2026

spolu vo výmere: 1 806 m²

- pozemok registra „C“ KN parc. č. 3238/11 – ostatná plocha vo výmere 94 m², bol vytvorený geometrickým plánom č. 952/2026 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 1062/300 – ostatná plocha vo výmere 132 m², k. ú. Ružinov, zapísaného na LV č. 7868 ako vlastníctvo hlavného mesta,
- pozemok registra „C“ KN parc. č. 3238/12 – ostatná plocha vo výmere 70 m², ktorý bol vytvorený geometrickým plánom č. 952/2026 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 1060/100 – ostatná plocha vo výmere 86 m², zapísaného na LV č. 7868 ako vlastníctvo hlavného mesta,
- parc. č. 3238/13 – ostatná plocha vo výmere 408 m², bol vytvorený geometrickým plánom č. 952/2026 z pozemkov registra „E“ KN parc. č. 822/2 – ostatná plocha vo výmere 5054 m², parc. č. 1060/100 – ostatná plocha vo výmere 86 m² a parc. č. 1062/300 – ostatná plocha vo výmere 132 m², k. ú. Ružinov, zapísaných na LV č. 7868 ako vlastníctvo hlavného mesta

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava obdržalo žiadosť p. Martina Klímu o kúpu pozemku registra „E“ KN parc. č. 782/201, LV č. 7868, k. ú. Ružinov a pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Ružinov, parc. č. 3238/11, parc. č. 3238/12, parc. č. 3238/13, ktoré boli vytvorené geometrickým plánom č. 952/2026 z pozemkov registra „E“ KN parc. č. 822/2, arc. č. 1060/100 a parc. č. 1062/300, LV č. 7868, k. ú. Ružinov, ktoré sú súčasťou areálu autosalónu DAREX na Domkárskej 17 v Bratislave. Žiadateľ je výlučným vlastníkom susedných pozemkov vrátane stavby súp. č. 16815 tvoriacich tento areál, preto účelom prevod vlastníckeho práva k predmetným pozemkom je zjednotenie vlastníctva nehnuteľností v rámci areálu v prospech žiadateľa. Predajom príde k zosúladeniu užívacieho stavu so stavom právnym.

Medzi žiadateľom a hlavným mesto prebieha súdne konanie. Hlavné mesto si platobným rozkazom Okresnom súde Banská Bystrica pod č.k. 9Up/804/2023 uplatnilo voči žiadateľovi nárok na zaplatenie 6615, 00 eur za užívanie predmetných nehnuteľností. Voči platobnému rozkazu žiadateľ podal odpor, konanie je vedené na Mestskom súde Bratislava IV. pod sp. zn. 64C/29/2024. Je prerušené a čaká sa, či medzi účastníkmi konania dôjde k mimosúdneho usporiadaniu veci. Žiadateľ má záujem o mimosúdne urovnanie sporu, v prípade schválenia predaja, by pohľadávky hlavného mesta pred podpisom kúpnej zmluvy uhradil.

Stanovenie kúpnej ceny

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bol vypracovaný znalecký posudok č. 30/2026, ktorý vyhotovila znalkyňa Ing. Mgr. Jana Pecníková.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 30/2026 zo dňa 29.01.2026 spolu: 219 898,56 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 30/2026 zo dňa 29.01.2026: 121,76 eur/m²

Cenová mapa:

priemerná cena.....240,00 eur/m²
medián ceny.....274,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov:

173 014,80 eur (9,58 eur/m²/rok.....1806 m²)

Podľa ZP č. 30/2026

Účtovná cena:

pozemok reg. „E“ KN parc. č. 782/201..... 327,75 eur
pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3238/11.....468,04 eur
pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3238/12.....348,54 eur
pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3238/13....2 031,47 eur
spolu: 3 175,80 eur

Bezdôvodné obohatenie:

64C/29/2024

6615,00 eur predmetom konania na MS BA IV, sp. zn.

Náklady za ZP:

950,00 eur

Prehľad ponúk realitných portálov: 213,32 eur/m², čo pri výmere 1806 m² predstavuje sumu 385 255,92 eur

Cena odporúčaná OMV:

451 500,00 eur (250,00 eur/m²)

Textové odôvodnenie odporúčanej ceny OMV:

Kúpna cena bola stanovená v zmysle rozhodnutia č. 40/2020 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa stanovujú zásady cenotvorby kúpnej ceny.

Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 180,00 eur/m² (stavebný pozemok na výstavbu priemyselného areálu na ulici Jastrabia, celková výmera 7507 m²), 260,00 eur/m² (komerčný pozemok so stavebným povolením na ulici, celková výmera 2 783 m²), 199,97 eur/m² (pozemok na výstavbu skladovej haly na ulici, celková výmera 3 765 m²).

Bezdôvodné obohatenie

Na predmetné pozemky nemá hlavné mesto SR Bratislava uzavretú nájomnú zmluvu. Pozemky sú oplotené spolu so stavbami vo vlastníctve žiadateľov, preto za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu prislúcha hlavnému mestu náhrada. Hlavné mesto sr súdnou cestou vymáha pohľadávku vo výške 6615,00 uplatnená na Okresnom súde Banská Bystrica, sp. zn. 9Uk/804/2023 a v súčasnosti vedené na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 64C/29/2024.

Navrhované riešenie

Predaj sa navrhuje schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, t. z. ako prevod pozemku žiadateľovi, ktorý funkčne prislúcha pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, ak hlavné mesto nemá pre tento majetok ďalšie využitie a vlastníci okolitých pozemkov nemajú záujem o prevod majetku.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Prevod pozemkov žiadateľovi, ktoré funkčne prislúchajú nehnuteľnostiam v k. ú. Ružinov, zapísaným na LV č. 3878 a LV č. 9251 ako vlastníctvo žiadateľa, predmet prevodu tvorí súčasť areálu autosalónu DAREX, ktorý je vo vlastníctve žiadateľa, pričom v tomto areáli nie sú okrem predmetných pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta iné pozemky vo vlastníctve tretích subjektov a hlavné mesto Slovenskej republiky nemá pre tento majetok ďalšie využitie.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu – vyžiadané aktualizácie stanovísk.

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 25.02.2025: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, funkčné využitie: ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130.

Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 11.05.2026: S predajom pozemku súhlasíme s podmienkou. Podmienky súhlasu: Pozemok križuje verejný vodovod DN 1200 mm a nachádza sa pod jestvujúcimi 110 kV nadzemnými vedeniami a v ich ochrannom pásme. Je potrebná konzultácia s prevádzkovateľmi jednotlivých inžinierskych sietí.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 15.05.2026: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 15.05.2026: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 01.04.2025: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 13.02.2025: Nevyjadruje sa.

Sekcia digitalizácie, stanovisko zo dňa 20.02.2025: Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zákres existujúcich sietí VO a MOS.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 28.05.2026: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 19.02.2025: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 28.05.2026: Voči žiadateľovi eviduje pohľadávky vo výške 41 013,00 eur.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 25.02.2025: Neodporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 18.05.2025: V súčasnosti so žiadateľmi nevedie súdne konanie.

Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov: Vyžiadané 07.05.2026.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, zverejnilo dňa 02. 06. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer predat' uvedené pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa.