

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k. ú. Ružinov, ako majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod stavbami garáží na

ŽIADATELIA: Mgr. Čatloš Ján,
Ingrid Čatlošová,
Ing. Kováč Štefan,
Ing. Kalníková Radka, PhD.,
Hodníková Viera,
Škorvagová Dana,
Brada Ľuboš,
Kapustová Lenka,
Ondras Milan,
Ing. Drgoň Jozef,
Viera Drgoňová,

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

k. ú. Ružinov

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
1361/6	zastavaná plocha a nádvorie	22	Mgr. Čatloš Ján s manž. LV č. 9542, súpis. č.
1361/7	zastavaná plocha a nádvorie	20	Ing. Kováč Štefan LV č. 5597, súpis. č.
1361/8	zastavaná plocha a nádvorie	19	Ing. Kalníková Radka, PhD. LV č. 8663, súpis. č.
1361/13	zastavaná plocha a nádvorie	16	Hodníková Viera LV č. 5417, súpis. č.
1361/14	zastavaná plocha a nádvorie	19	Škorvagová Dana (podiel ½) a Brada Ľuboš (podiel ½) LV č. 2836
1361/15	zastavaná plocha a nádvorie	19	Kapustová Lenka LV č. 6841, súpis. č.
1361/16	zastavaná plocha a nádvorie	19	Ondras Milan LV č. 3458, súpis. č.
1361/17	zastavaná plocha a nádvorie	20	Ing. Drgoň Jozef s manž. LV č. 3066
spolu vo výmere:		154 m²	

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Vlastníci stavieb garáží uvedení vyššie požiadali o kúpu pozemkov pod stavbami v ich vlastníctve. Predmetom prevodu sú všetky pozemky pod stavbami garáží nachádzajúce sa v tomto rade garáží (okrem pozemku parc. č. 1361/18, na ktorom sa nachádza garáž nezapísaná na LV), aby prišlo naraz k majetkovoprávnemu usporiadaniu vzťahu k pozemkom vo vlastníctve a priamej správe hlavného mesta. Predmet prevodu je v súčasnosti užívaný žiadateľmi, keďže je zastavaný stavbami garáží.

Garáže sa nachádzajú na ulici v zástavbe bytových domov a sú prístupné z ulice.

Predajom pozemkov do vlastníctva žiadateľov príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod stavbami garáží.

Stanovenie kúpnej ceny

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 88/2026 zo dňa 11.05.2026, ktorý vypracoval Ing. Miloslav Ilavský, PhD., znalec v odbore stavebníctvo - pozemné stavby, poruchy stavieb, statika stavieb, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 88/2026 zo dňa 11.05.2026: 34 163,36 eur (za 154 m²)

Jednotková hodnota podľa ZP č. 88/2026 zo dňa 11.05.2026: 221,84 eur/m²

Cenová mapa:

priemerná cena.....440,00 eur/m²
medián ceny.....387,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov:

32 725,00 eur za výmeru 154 m² (21,25 eur/m²/rok)

Účtovná cena:

spolu 7 667,81 eur
1 095,40 eur (22 m²), 995,82 eur (20 m²), 946,03 eur (19 m²), 796,65 eur (16 m²)

Bezdôvodné obohatenie:

3 272,50 eur/rok za výmeru 154 m² (21,25 eur/m²/rok podľa Smernice S14)

Náklady za ZP:

420,66 eur za ZP č. 88/2026

Prehľad ponúk realitných portálov:

V ponuke nie sú žiadne podobné nehnuteľnosti v danej lokalite. Väčšina ponúk je v okolitých lokalitách, kde sa cena pohybuje za pozemok so stavbou priemerne za 40 122,50 eur

Cena odporúčaná OMV:

53 900,00 eur (350,00 eur/m² pri výmere 154 m²)

Textové odôvodnenie odporúčanej ceny OMV:

Návrh kúpnej ceny bol stanovený v zmysle rozhodnutia č. 40/2020 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa stanovujú zásady cenotvorby kúpnej ceny a znaleckého posudku č. 88/2026.

Realitné portály neponúkajú porovnateľnú ponuku z hľadiska lokality, využitia a výmery pozemku. Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 39 500,00 eur (garáž s pozemkom vo výmere 20 m² na ulici v radovej zástavbe garáží, k. ú. Ružinov),

d'alej 45 000,00 eur (garáž s pozemkom vo výmere 17 m² na ulici v radovej zástavbe garáží, k. ú. Ružinov), d'alej 39 990,00 eur (garáž s pozemkom vo výmere 18 m² na ulici v radovej zástavbe garáží, k. ú. Ružinov), d'alej 36 000,00 eur (garáž s pozemkom vo výmere 18 m² na ulici v radovej zástavbe garáží, k. ú. Ružinov).

Vzhľadom na to, že v rokoch 2023 a 2025 bol schválený predaj pozemkov pod garážami v k. ú. Ružinov, na ulici za kúpnu cenu 350,00 eur/m², OMV navrhuje kúpnu cenu v sume 350,00 eur/m².

Bezdôvodné obohatenie

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na uvedené pozemky uzavretú nájomnú zmluvu, preto požadujeme od žiadateľov zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov do povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom náhrada vychádza zo sadzby 21,25 eur/m²/rok v súlade so Smernicou S14 ocenenie výšky nájomov a vecných bremien.

Navrhované riešenie

Predaj pozemkov sa navrhuje schváliť podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Stanoviská odborných útvarov Magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 12.12.2025:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 a 12 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. 1361/7, 8, 13, 15, 71, 72, 6, 14, 16 a 17 v k. ú. Ružinov, funkčné využitie území: OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie. Vzhľadom na to, že sa jedná o súvislý rad garáží v dotyku s komunikáciou, za rozhodujúce považujeme stanovisko Oddelenia dopravného inžinierstva.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 05.12.2025: Súhlasíme.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 11.12.2025: Súhlasí bez pripomienok.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 08.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 17.12.2025: Za oddelenie parkovania súhlasíme len s predajom pozemkov pod garážami. Nesúhlasíme s predajom pozemkov pred garážami.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 05.12.2025: Nevyjadruje sa.

Sekcia digitalizácie, stanovisko zo dňa 04.12.2025: Nemá námietky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 10.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 05.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 13.10.2025: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 14.05.2026: Neeviduje pohľadávky.

Pozn.: Uznesenie sa navrhuje schváliť s podmienkou, že kupujúci uhradia ku dňu podpísania kúpnej zmluvy kupujúcim svoje nedoplatky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave, evidované ku dňu schválenia tohto uznesenia, inak toto uznesenie stratí platnosť v časti týkajúcej sa týchto kupujúcich.

Sekcia právnych služieb, dňa 18.05.2026: V súčasnosti so žiadateľmi nevedie súdne konanie.

O stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov bolo požiadané dňa 07.05.2026.