

Dôvodová správa

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

ŽIADATELIA: Milan Kordiak, Adámiho

Dominika Gažíková,

Ing. Martin Potoczský,

Ing. Štefan Machalík,

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

pozemky registra „C“ KN v k. ú. Karlova Ves, LV č. 4971

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>vlastník, LV, súpis č./ evid.č.</u>
1180	zast. pl.	22	Milan Kordiak, Dominika Gažíková, LV č. 2756, súp. č.
1181	zast. pl.	22	Ing. Juraj Brendza, LV č. 2782, súp. č.
1182	zast. pl.	21	Ing. Martin Masár, LV č. 5942, súp. č.
1183	zast. pl.	21	Marek Bundzel a Svetlana Bundzelová LV č. 4408, súp. č.
1202	zast. pl.	20	Martin Potoczský, LV č. 5621, súp. č.
1203	zast. pl.	20	Mgr. Radoslav Dobrota, LV č. 5945, súp. č.
1204	zast. pl.	20	Pavol Balaj, LV č. 4192, súp. č.
1205	zast. pl.	21	Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, LV č. 2385, súp. č.
1224	zast. pl.	20	Anton Brisuda, LV č. 5936, súp. č.
1225	zast. pl.	21	Imrich Szluka, LV č. 4140, súp. č.
1226	zast. pl.	20	Pavol Balaj, LV č. 4192, súp. č.
1227	zast. pl.	20	Pavol Balaj, LV č. 4192, súp. č.
1228	zast. pl.	20	Ing. Pavol Halaj a Ing. Patrícia Halajová, LV č. 4152, súp. č.
1229	zast. pl.	20	Ing. Tibor Ťapuš, LV č. 4240, súp. č.
1230	zast. pl.	20	Ing. Štefan Machalík, LV č. 4153, súp. č.
1231/1	zast. pl.	13	Ing. Ivan Petrík a RNDr. Alexandra Petříková, LV č. 4186, súp. č.

1232/2	zast. pl.	2	JUDr. Miloslav Kellner, LV č. 4136, súp. č.
1232/3	zast. pl.	8	JUDr. Miloslav Kellner, LV č. 4136, súp. č.
1233/1	zast. pl.	17	JUDr. Jana Boledovičová, LV č. 4050, súp. č.
1234	zast. pl.	20	JUDr. Tomáš Posluch a Ing. Karolína Posluchová, LV č. 4086, súp. č.
1235	zast. pl.	21	Mgr. Soňa Pekarčíková, LV č. 5589, súp. č.
1236	zast. pl.	20	Marek Bundzel a Svetlana Bundzelová, LV č. 4139, súp. č.
1237	zast. pl.	20	Martin Hrušovský a Ing. Petra Hrušovská, LV č. 4518, súp. č.

Výmera spolu: 429 m²

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Niektorí vlastníci stavieb garáží na ulici požiadali o kúpu pozemkov pod stavbami v ich vlastníctve. Predmetom prevodu sú všetky pozemky pod stavbami garáží v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy nachádzajúce sa v tomto rade garáží, 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 celý zastavaný stavbami prízemných garáží. Z uvedeného dôvodu žiadatelia uhrádzajú hlavnému mestu SR Bratislave mesačne odplatu za užívanie pozemkov vo výške podľa Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien.

Pozemky sú situované na ulici a nachádzajú sa v zastavanej centrálnej časti obce – mestskej časti Karlova Ves. V pešom dosahu je dostupná MHD – električka.

Využitie predmetných pozemkov je limitujúce vzhľadom na tvar, veľkosť, polohu a zastavanosť. V súčasnosti je možné vylúčiť iné využitie, pozemky sú celoplošne zastavané drobnými stavbami. Pozemky ležia v svahovitom upravenom teréne, je k nim priamy prístup z verejnej spevnenej komunikácie a sú prístupné cez pozemky vo vlastníctve hlavného mesta.

Predajom nehnuteľností nepríde k zamedzeniu prístupu na iné pozemky. Predmet predaja nezasahuje do žiadnej komunikácie, susedí z jednej strany s bytovým domom a z druhej s miestnou cestou.

Strechy garáží slúžia ako pochôdzna terasa k príľahlému bytovému domu na ulici a prístup k nemu, prípadne ako verejná plocha príľahlá k detskému ihrisku určená na oddych. Preto sa kupujúci v zmluve zaviazujú rešpektovať tento stav a strpieť pochôdznu terasu na streche konštrukcie garáží, ktoré sa nachádzajú na predmete prevodu a akceptovať vstup na uvedené pozemky za účelom zabezpečenia prístupu k príľahlému bytovému domu a za účelom užívania pochôdznej terasy verejnosťou, prípadne za účelom jej opravy, či rekonštrukcie.

Predmetom prevodu nie sú pozemky nachádzajúce sa pod všetkými stavbami v tomto rade garáží prislúchajúcich k bytovému domu. Časť pozemkov pod garážami nie je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a zvyšná časť pozemkov pod garážami v tomto rade je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, ale zverená do správy mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, teda nájom alebo predaj týchto pozemkov je v kompetencii uvedenej mestskej časti.

Predajom pozemkov do vlastníctva vlastníkov stavieb na nich situovaných príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod týmito stavbami.

Stanovenie kúpnej ceny

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 71/2026 zo dňa 22. 04. 2026, ktorý vypracovala spoločnosť FINDEX s.r.o., Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, odhad hodnoty stavebných prác ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 71/2026 zo dňa 22. 04. 2026: 90 192,96 eur (za 429 m²)

Jednotková hodnota podľa ZP č. 71/2026 zo dňa 22. 04. 2026: 210,24 eur/m²

Cenová mapa	medián 323,00 eur/m ² – 138 567,00 eur za výmeru 429 m ²
Nájom za 10 rokov:	80 437,50 eur za výmeru 429 m ² (podľa S14)
Účtovná cena:	49,79 eur/m ² (51 359,91 eur pri 429 m ²)
Bezdôvodné obohatenie:	18,75 eur/m ² /rok podľa Smernice S14 – 8 043,75 eur/rok za výmeru 429 m ²
Náklady za ZP:	1014,75 eur
Prehľad ponúk realitných portálov:	V ponuke nie sú v danej lokalite žiadne podobné pozemky, ani využitím, ani výmerou.
Cena odporúčaná OMV:	211,00 eur/m ² (90 519,00 eur pri výmere 429 m ²)

OMV odporúča predaj pozemkov vzhľadom na predaj pozemkov pod garážami realizovaný na tejto ulici v roku 2023, vzhľadom na možnosti využitia predmetu prevodu (zastavané trvalými stavbami), veľkosť, strechu garáží ako verejnej pochôdznej terasy za kúpnu cenu vo výške 211,00 eur/m².

V roku 2023 bol schválený mestským zastupiteľstvom predaj pozemkov pod garážami (tiež s pochôdnou terasou ako strechou stavieb) v inej časti ulice v k. ú. Karlova Ves za kúpnu cenu vo výške 200,76 eur/m².

Kúpna cena bola stanovená v zmysle rozhodnutia č. 40/2020 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa stanovujú zásady cenotvorby kúpnej ceny. Realitné portály neponúkajú porovnateľné pozemky ako je predmet prevodu, najmä z hľadiska lokality, výmery a využitia pozemku (na realitných portáloch sa nachádzajú ponuky na pozemky na stavebnú činnosť, výstavbu rodinných domov, prípadne rekreačné účely, napr. pozemok vo výmere 765 m² za 225,00 eur/m², pozemok vo výmere 1676 m² za 313,00 eur/m², pozemok vo výmere 1100 m² za 227,00 eur/m²).

Informatívna výška nájomného v zmysle Smernice č. S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien hlavného mesta SR Bratislavy

Predmet prevodu je využívaný v kategórii *Stavby - radové a samostatne stojace garáže* – upravená východisková hodnota podľa lokality je 18,75 eur/m²/rok, pri výmere 429 m² ide o sumu 8 043,75 eur/rok.

Bezdôvodné obohatenie

Žiadatelia pravidelne mesačne uhrádzajú sumu za užívanie pozemkov v k. ú. Karlova Ves vo výške 18,75 eur/m²/rok podľa Smernice S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien, keďže predmet prevodu užívajú ako pozemky pod stavbami garáží.

Užívanie pozemku parc. č. 1234, k. ú. Karlova ves je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0743 18 00 uzatvorenej na dobu neurčitú.

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 08. 04. 2026:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky funkčné využitie územia OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

Stanovisko technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 02. 02. 2026: Súhlasí.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 02. 02. 2026: Nemá pripomienky.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 25. 02. 2026: Súhlasné stanovisko.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 03. 02. 2026: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 02. 02. 2026: Nejedná sa o cestné pozemky. Z hľadiska správcu komunikácii sa nevyjadruje.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 04. 02. 2026: Nemáme námietky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 23. 02. 2026: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 18. 02. 2026: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 04. 02. 2026: Voči niektorým žiadateľom evidujú neuhradené nedaňové pohľadávky.

Pozn.: *Podmienkou uznesenia je, aby kupujúci uhradili 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.*

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 19. 03. 2026 a 25. 03. 2026, neodporúčajú predaj dvom žiadateľom z dôvodu, že voči uvedenému evidujú nedoplatky.

Sekcia právnych služieb, dňa 21. 05. 2026: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vedie súdny spor o zaplatenie bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku bez právneho titulu voči vlastníkom stavieb garáží na pozemkoch parc. č. 1183, parc. č. 1205, parc. č. 1230 a parc. č. 1236, k. ú. Karlova Ves.

Títo kupujúci budú v uznesení zaviazaní ukončiť pred podpisom kúpnej zmluvy prebiehajúce súdne konania, inak sa prevod vlastníckeho práva k pozemkom pod ich stavbami nezrealizuje.

Hlavný architekt, stanovisko zo dňa 23. 07. 2024: Súhlasí.

Stanovisko starostky mestskej časti Bratislava-Karlova Ves zo dňa 29. 10. 2025: Súhlasné.