

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k. ú. Ružinov,
Mgr. Šimonovi Horáčkovi a Ing. Lenke Horáčkovej

ŽIADATELIA : Mgr. Šimon Horáček,
Ing. Lenka Horáčková,

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

k. ú. Ružinov

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
2670/2	zastavaná plocha a nádvorie	126	diel 1
2670/2	zastavaná plocha a nádvorie	140	diel 2
2670/30	zastavaná plocha a nádvorie	112	diel 3
2670/13	zastavaná plocha a nádvorie	17	diel 4
Spolu:		395 m ²	

Pozemky registra „C“ KN parc. č. 2670/2, 2670/30, 2670/13, podľa GP č. 109/2022, k. ú. Ružinov nemajú založený list vlastníctva. Sú identifikované ako pozemky registra „E“ KN parc. č. 806/500, 805/7, 804/302, k. ú. Ružinov, ktoré sú zapísané na LV č. 7868 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemok registra „E“ KN parc. č. 804/302 je zverený v zmysle ZPč.23/91 do správy mestskej časti Bratislava–Ružinov, preto schvaľovať predaj tejto časti pozemku bude Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava–Ružinov. Aby nedošlo k rozdeleniu pozemku pod stavbou rodinného domu a pod garážou na dve parcelné čísla, bol vypracovaný geometrický plán č. 109/2022, ktorým sa pozemky rozdelili na časť pozemkov v priamej správe hlavného mesta, ktorej predaj bude schvaľovať mestské zastupiteľstvo, a to:

- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/2 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 1 - 126 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/2 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 2 - 140 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/30 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 3 - 112 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/13 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 4 - 17 m²**,

a na časť pozemkov v správe mestskej časti Bratislava - Ružinov, ktorých predaj bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo, a to:

- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/13 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 5 - 24 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/2 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 6 - 86 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/30 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 7 - 2 m²**,

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadatelia požiadali o kúpu pozemkov registra „C“ KN parc. č. 2670/2, 2670/13, 2670/30, podľa GP č. 109/2022, k. ú. Ružinov nakoľko sú bezpodielovými spoluvlastníkmi stavby súp. č. – rodinný dom na parc. č. 2670/2 a stavby súp. č. – garáž na parc. č. 2670/13, ktoré sú zapísané na LV č. 1186 a spolu s týmito pozemkami užívajú aj záhradu, ktorá je k týmto stavbám príľahlá a spolu s nimi oplotená. Predajom príde k zosúladieniu užívacieho stavu so stavom právnym.

Pozemky využívajú výlučne žiadatelia, ktorí požiadali o ich odkúpenie, aby zosúladiť faktický stav so stavom právnym. Pozemky sa nachádzajú v Ružinove v časti na ulici, kde sa nachádzajú rodinné domy spolu so záhradami. Predajom pozemku žiadateľom nedôjde k zamedzeniu prístupu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve iných osôb.

Pozemky registra „C“ KN parc. č. 2670/2, 2670/30, 2670/13, k. ú. Ružinov, boli vytvorené geometrickým plánom č. 109/2022 z pozemkov registra „C“ KN parc. č. 2670/2, 2670/13, ktoré nemajú založený list vlastníctva. Sú identifikované ako pozemky registra „E“ KN parc. č. 806/500, 805/7, 804/302, k. ú.

Ružinov, ktoré sú zapísané na LV č. 7868 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemok registra „E“ KN parc. č. 804/302 spĺňa v zmysle ZPč.23/91 podmienky pre zverenie do správy mestskej časti Bratislava–Ružinov, preto by schvaľovať predaj tejto časti pozemku malo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava–Ružinov. Aby nedošlo k rozdeleniu pozemku pod stavbou rodinného domu a pod garážou na dve parcelné čísla, bol vypracovaný geometrický plán č. 109/2022, ktorým sa pozemky rozdelili na časť pozemkov v priamej správe hlavného mesta, ktorej predaj bude schvaľovať mestské zastupiteľstvo, a to:

- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/2 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 1 - 126 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/2 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 2 - 140 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/30 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 3 - 112 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/13 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 4 - 17 m²**,

a na časť pozemkov v správe mestskej časti Bratislava - Ružinov, ktorých predaj bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo, a to:

- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/13 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 5 - 24 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/2 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 6 - 86 m²**,
- časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2670/30 podľa GP č. 109/2022 **diel č. 7 - 2 m²**,

Predaj bude realizovaný jednou kúpnu zmluvou na základe uznesení mestského (predaj pozemkov v priamej správe hlavného mesta) a miestneho zastupiteľstva (predaj pozemkov zverených do správy mestskej časti Bratislava–Ružinov), ktorú podpíše primátor hlavného mesta SR Bratislavy ako štatutár vlastníka pozemkov.

Listom MAGS OGČ 55345/2026 zo dňa 18.05.2026 udelil primátor predchádzajúci súhlas č. 02 01 00 19 26 k odpredaju častí pozemkov v katastrálnom území Ružinov, evidovaných geometrickým plánom č. GP č.109/2022 úradne overenom dňa 03.10.2022 pod č. G1 - 1979/2022 ako časť pozemku reg. C KN parc. č. 2670/13, ktorá sa nachádza na časti pozemku reg. E KN parc.č. 804/302 (vedený na LV 1) ako diel č. 5 vo výmere 24 m², časť pozemku reg. C KN parc.č. 2670/2, ktorá sa nachádza na časti pozemku reg. E KN parc.č. 804/302 (vedený na LV 1) ako diel č.6 vo výmere 86 m², časť pozemku reg. C KN parc.č. 2670/30, ktorá sa nachádza na časti pozemku reg. E KN parc.č. 804/302 (vedený na LV 1) ako diel č.7 vo výmere 2 m², za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 2/2026, zo dňa 10.04.2026, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, t. j. najmenej za 368,96 €/m² a s podmienkou, že súčasne s predajom dielov č. 5-7, bude predávaný aj diel č. 1-4 v súlade s GP č. 109/2022 úradne overený dňa 03.10.2022 pod č. G1 – 1979/2022 jednou spoločnou kúpnu zmluvou na celý prevod.

Stanovenie kúpnej ceny

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bol vypracovaný znalecký posudok č. 2/2026, ktorý vyhotovila znalkyňa Ing. Iveta Engelmanová.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 2/2026 zo dňa 19.01.2026 spolu: 145 739,20 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 2/2026 zo dňa 19.01.2026: 368,96 eur/m²

Cenová mapa:

priemerná cena.....403,00 eur/m²
medián ceny.....316,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov:

Podľa Smernice S14

53 245,20 eur (7,65 eur/m²/rok.....266 m²
25,50 eur/m²/rok.....129 m²)

Účtovná cena:

diel 1 z parc. č. 2670/2.....6 273,65 eur
diel 2 z parc. č. 2670/2.....6 970,72 eur
diel 3 z parc. č. 2670/30.....5 576,58 eur
diel 4 z parc. č. 2670/13.....846,44 eur
spolu: 19 667,39 eur

Bezdôvodné obohatenie:

Podľa smernice S14

5324,52 eur/rok (7,65 eur/m².....266 m²,
25,50 eur/m².....129 m²)

Náklady za ZP:

351,00 eur za ZP č. 2/2026 a 300,00 eur za doplnenie ZP 2/2026

Prehľad ponúk realitných portálov: 322,23 eur/m², čo pri výmere 395 m² predstavuje sumu 127 280,85 eur**Cena odporúčaná OMV:****145 739,20 eur (368,96 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.

Na realitných portáloch sú ponúkané najmä stavebné pozemky určené na zastavanie rodinnými domami. V danom prípade ide o pozemky, ktoré sú zastavané rodinným domom a garážou vo vlastníctve žiadateľov a príľahlý pozemok tvoriaci záhradu pri rodinnom dome. Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 305,43 eur/m² (stavebný pozemok na ulici, celková výmera 442 m²), 279,02 eur/m² (investičný rovinatý pozemok na ulici, celková výmera 896 m²), 409,17 eur/m² (slnečný stavebný pozemok na ulici celková výmera 611 m²), 295,31 eur/m² (pozemok na výstavbu rodinného domu na ulici celková výmera 469 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 stanovená v zmysle Smernice S14 vo výške 443,71 eur/mesačne (prídomová zeleň verejnosti neprístupná7,65 eur/m²/rok266 m², pozemok pod stavbou25,50 eur/m²/rok129 m²).

Navrhované riešenie

Predaj pozemkov sa navrhuje schváliť podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako predaj pozemkov zastavaných stavbami vo vlastníctve žiadateľov a pozemku príľahlého k týmto stavbám, preto na predaj týchto pozemkov postačuje nadpolovičná väčšina hlasov všetkých poslancov.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 25.11.2025: 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 časti parciel, funkčné využitie: OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

Z hľadiska ÚPN k predaju nemá pripomienky.

Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 10.11.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 18.11.2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 01.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 18.11.2025: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 13.11.2025: Nevyjadruje sa.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 10.11.2025: Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zakres existujúcich sietí VO a MOS.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 03.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 19.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 19.11.2025: Voči žiadateľom neeviduje pohľadávky.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 21.11.2025: Odporúča.

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

Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov: Vyžiadané 27.02.2026.