

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na predaj pozemku v Bratislave, k. ú. Záhorská Bystrica, parc. č. 1454/9, 14, Rudolfovi Papšíkovi, ako majetkovoprávne usporiadanie vzťahu pod stavbou

ŽIADATEL: Rudolf Papšík

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
1454/9	zastavané plochy a nádvorie	31	GP č. 1514/2026

Pozemok registra „C“ KN v k. ú. Záhorská Bystrica, parc. č. 1454/9 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 31 m², bez založeného LV vytvoreného GP č. 1514/2026 zo dňa 30.04.2026 úradne overeným dňa 12.05.2026 pod č. G1 836/2026. z pozemku registra „E“ KN parc. č. 652/2 – ostatná plocha vo výmere 35 382 m², LV č. 7186 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti je pozemok uvedený v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava obdržalo dňa 04.11.2025 žiadosť o kúpu pozemku registra „C“ KN parc. č. 1454/9 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 31 m² bez založeného LV vytvoreného GP č. 1514/2026 zo dňa 30.04.2026 úradne overeným dňa 12.05.2026 pod č. G1 836/2026 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 652/2 – ostatná plocha vo výmere 35 382 m², LV č. 7186, vo vlastníctve hlavného mesta, na ktorom sa nachádza dielňa vo vlastníctve žiadateľa Rudolfa Papšíka, ktorý je výlučným vlastníkom príslušných pozemkov zapísaných na LV č. 6688. Vo výlučnom vlastníctve žiadateľa je aj stavba rodinného domu so súpisným číslom 7470, ktorá je postavená na parc. č. 1454/3 a parc. č. 1454/6. Spolu s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľa tvorí požadovaný pozemok pod stavbou ucelený, uzatvorený, udržiavaný a oplotený priestor, ktorý slúži ako dvor. Stavba dielne na požadovanom pozemku je legálnou stavbou bez súpisného čísla na základe potvrdenia zo strany Miestneho úradu MČ Bratislava-Záhorská Bystrica nakoľko stavba bola postavená a daná do užívania pred rokom 1976 kedy nedochádzalo ku kolaudačnému konaniu. Zároveň ide o drobnú stavbu, ktorej sa nepridružuje súpisné číslo. Pozemok je v zástavbe rodinných domov. Predajom pozemku nepríde k zamedzeniu prístupu na iné pozemky. Žiadateľ uhrádza náhradu za užívanie pozemku bez právneho titulu.

Stanovenie kúpnej ceny

K navrhovanému predaju bol vypracovaný znalecký posudok č. 22/2026 zo dňa 28.04.2026, ktorý vypracoval znalec: Ing. Igor Niko, znalec v odbore stavebníctvo.

Jednotková cena

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 22/2026 zo dňa 28.04.2026 spolu: 6 761,72 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 22/2026 zo dňa 28.04.2026 spolu: 218,12 eur/m²

Cenová mapa:

priemerná cena.....393,00 eur/m²
medián ceny.....395,00 eur/m²

Účtovná cena:	1454/9..... 617,41eur
Bezdôvodné obohatenie:	697,56 eur/rok
Náklady za ZP:	260,00 eur za ZP č. 22/2026
Prehľad ponúk realitných portálov:	245,30 eur/m ² , pri výmere 31 m ² predstavuje sumu 7 604,30 eur
Cena odporúčaná OMV:	7 130,00 eur (230,00 eur/m ²)

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 nie sú ponuky porovnateľné so záujmovým pozemkom, najmä z hľadiska typu pozemku, výmery a lokality. Na realitných portáloch sú ponúkané najmä stavebné pozemky určené na zastavanie rodinnými domami. V danom prípade ide o pozemok, ktorý slúži ako dvor pri rodinnom dome vo vlastníctve žiadateľa. Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 495,00 eur/m² (pozemok pre výstavbu rodinných domov 1065 m²), 443,33 eur/m² (pozemok pre výstavbu rodinných domov ulica, 697 m²), 380,00 eur/m² (pozemok pre výstavbu rodinných domov, 900 m².)

Bezdôvodné obohatenie

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na uvedený pozemok uzavretú nájomnú zmluvu, preto požadujeme od žiadateľa zaplatenie náhrady za užívanie pozemku do povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom náhrada vychádza zo sadzby 1,88 eur/m²/mesačne za pozemok registra „C“ KN parc. č. 1454/9 v súlade so Smernicou S14 ocenenie výšky nájmov a vecných bremien.

Navrhované riešenie

Predaj sa navrhuje schváliť podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že ide o majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou.

STANOVISKÁ ODBORNÝCH ÚTVAROV MAGISTRÁTU

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 02.02.2026: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 a 12 stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 1454/9 v k. ú. Záhorská Bystrica, funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie

Oddelenie technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 26.01.2026:

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie: Okrajom pozemku prechádzajú verejné vodovody DN 300 a 500 mm.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody: Bez pripomienok.

Vodné toky a protipovodňová ochrana: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 26.01.2026: Neuplatňuje pripomienky.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 29.01.2026: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 05.02.2026: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 26.01.2026: Nevyjadrujú sa.

Sekcia digitalizácie: stanovisko zo dňa 22.01.2026:

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 16.02.2026: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 18.02.2026: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 23.03.2026: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 23.01.2026: Neeviduje pohľadávky voči žiadateľovi.

Sekcia právnych služieb, dňa 06.05.2026: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Mestská časť Bratislava–Záhorská Bystrica súhlasí s prevodom daného pozemku – stanovisko zo dňa 06.03.2026.