

## **Dôvodová správa**

**PREDMET** : Návrh na predaj ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemkov v k. ú. Karlova Ves, parc. č. 273/7 a nasl., do podielového spoluvlastníctva Ing. Pavla Jankových a Mgr. Martina Merca s manželkou

**ŽIADATELIA** : Ing. Pavol Jankových

Mgr. Martin Merc s manželkou Katarínou

### **ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV**

<b>parc. č.</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>pozn.</b>
267/4	zastavané plochy a nádvoría	12	GP č. 95/2025
273/5	ostatné plochy	7	GP č. 153/2017
273/7	ostatné plochy	335	LV č. 46
vo výmere spolu:		354 m <sup>2</sup>	

#### *Poznámka:*

*Pozemok registra „C“ KN parc. č. 267/4 bol vytvorený GP č. 95/2025 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 3522 – vodná plocha vo výmere 914 m<sup>2</sup>, LV č. 4971 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.*

*Pozemok registra „C“ KN parc. č. 273/5 bol vytvorený GP č. 153/2017 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 3513 – záhrady vo výmere 628 m<sup>2</sup>, LV č. 4971 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.*

### **SKUTKOVÝ STAV**

#### **Predmet žiadosti**

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

#### **Dôvod a účel žiadosti**

Ing. Pavol Jankových a Mgr. Martin Merc s manželkou požiadali o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho vzťahu k týmto pozemkom ako spoluvlastníci susedných nehnuteľností v k. ú. Karlova Ves, a to pozemkov registra „C“ KN zapísaných na LV č. 283, č. 4305, č. 5441, č. 5442, č. 5056 a č. 5469 spolu vo výmere 1999 m<sup>2</sup>.

Žiadatelia ako vlastníci priľahlých nehnuteľností majú záujem o pripojenie a scelenie uvedených pozemkov v bezprostrednom susedstve s pozemkami v ich spoluvlastníctve. Pozemky parc. č. 273/7 a parc. č. 273/5 v súčasnosti predstavujú zatrávnené a zarastené plochy s kríkmi a stromami. Tieto pozemky sú nezastavané, v svahovitom teréne, pričom hlavné mesto k nim nemá zabezpečený riadny prístup. Ide o svahovitú roklinu, ktorá vyžaduje terénne úpravy. V súčasnosti sú predmetné mestské pozemky prístupné len cez nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve žiadateľov. V prípade týchto pozemkov ide o prirodzené ukončenie záhrady žiadateľov, pričom tieto pozemky sa nachádzajú v svahu, vyžadujú terénne úpravy pred koróziou, zosuvom pôdy. V prípade, že nedôjde k sanácii celého svahu, môže dôjsť k zosuvu, čo bude mať za následok spôsobenie škody na cudzom majetku. Žiadatelia preto prejavili záujem o kúpu pozemkov a následnú úpravu svahu.

Predmet predaja sa nachádza v mestskej časti Karlova Ves, na ulici Líščie údolie. Ide o voľne nezastavané pozemky, ktoré predstavujú zeleň. Predajom dôjde k zarovnaniu uličnej línie a aj línie pozemkov za záhradou.

Žiadatelia v súčasnosti výlučne užívajú pozemok parc. č. 267/4, a preto uhrádzajú hlavnému mestu bezdôvodné obohatenie. Tento pozemok prilieha k ulici a predstavuje súčasť oplotenej záhrady v podielovom spoluvlastníctve žiadateľov.

Predajom nehnuteľností nepríde k zamedzeniu prístupu na iné pozemky. Predmet predaja nezasahuje do žiadnej komunikácie, ani chodníka.

### **Stanovenie kúpnej ceny**

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 73/2025 zo dňa 31. 10. 2025, ktorý vypracoval znalec Ing. Viliam Antal, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Realitné portály ponúkajú pozemky v širšom okolí predmetu prevodu, pričom ide o stavebné pozemky pre rodinné domy, či záhradné chatky a nie pozemky s rozlohou a využitím ako je predmet prevodu.

<b>Všeobecná hodnota podľa ZP č. 73/2025 zo dňa 31. 10. 2025 spolu:</b>	133 585,44 eur
<b>Jednotková hodnota podľa ZP č. 73/2025 zo dňa 31. 10. 2025:</b>	377,36 eur/m <sup>2</sup>

<b>Cenová mapa:</b>	371,00 eur/m <sup>2</sup>
---------------------	---------------------------

<b>Nájom za 10 rokov:</b>	8 142,00 eur za výmeru 354 m <sup>2</sup>
---------------------------	---

<b>Účtovná cena:</b>	spolu 2 345,15 eur parc. č. 273/5 – 4,98 eur/m <sup>2</sup> parc. č. 267/4 – 49,79 eur/m <sup>2</sup> parc. č. 273/7 – 5,11 eur/m <sup>2</sup>
----------------------	---

<b>Bezdôvodné obohatenie:</b>	814,20 eur/rok za výmeru 354 m <sup>2</sup>
-------------------------------	---

<b>Náklady za ZP:</b>	264,00 eur
-----------------------	------------

<b>Prehľad ponúk realitných portálov:</b>	304,94 eur/m <sup>2</sup> , spolu 44 521,24 eur (vychádza z ceny väčších stavebných pozemkov, ktoré sú vhodné na zastavanie, v ponuke nie sú žiadne podobné pozemky, ani využitím, ani výmerou)
---	---

<b>Cena odporúčaná OMV:</b>	133 812,00 eur (378,00 eur/m <sup>2</sup> )
-----------------------------	---

**OMV odporúča predaj pozemkov za kúpnu cenu vo výške 378,00 eur/m<sup>2</sup>, ktorá vychádza zo znaleckého posudku.**

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, prípadne rekreačné účely, napr. pozemok vo výmere 978 m<sup>2</sup> za 194,26 eur/m<sup>2</sup> - ulica pozemok vo výmere 765 m<sup>2</sup> za 248,24 eur/m<sup>2</sup>, pozemok vo výmere 650 m<sup>2</sup> za 380,00 eur/m<sup>2</sup>, pozemok vo výmere 796 m<sup>2</sup> za 370,60 eur/m<sup>2</sup>, pozemok vo výmere 965 m<sup>2</sup> za 331,61 eur/m<sup>2</sup>).

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

Pozemky v k. ú. Karlova Ves parc. č. 273/5, parc. č. 273/7 a pozemok parc. č. 267/4 v rozsahu spolu 354 m<sup>2</sup> sú využívané v kategórii *Záhrady – samostatné, v záhradkárskych osadách, pri rodinných domoch* – upravená východisková hodnota podľa lokality je 2,30 eur/m<sup>2</sup>/rok, pri výmere 354 m<sup>2</sup> ide o sumu 814,20 eur/rok.

### **Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa**

Predaj pozemkov sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (posledná zmena tohto zákona novelou č. 137/2023 Z. z.) a podľa § 9 ods. 3 písm. h) uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 (Zásady hospodárenia) ako prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom **obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce. Zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu.

V tomto prípade ide podľa Zásad hospodárenia o majetkovoprávne usporiadanie pozemkov do 400 m<sup>2</sup>, ktoré zabezpečí zosúladenie skutkového a právneho stavu užívania pozemku za účelom najmä zlepšenia prístupu, rozšírenia záhrady a v podobných prípadoch.

Predaj hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že kupujúci ako spoluvlastníci susedných nehnuteľností zapísaných na LV č. 283, č. 4305, č. 5441, č. 5442, č. 5056 a č. 5469 – pozemkov priľahlých k predmetu predaja – majú záujem o pripojenie, scelenie a udržiavanie uvedených pozemkov vo výmere do 400 m<sup>2</sup> v bezprostrednom susedstve s ich nehnuteľnosťami, pričom časť predmetu prevodu je svahom, súčasťou rokliny, pokračovaním záhrady žiadateľov a predstavuje prirodzené ohraničenie a ukončenie ich záhrady a časť predstavuje pozemok priľahlý k ceste a jeho predajom dôjde k zarovnaniu uličnej čiary.

### **Navrhované riešenie**

Navrhujeme schváliť predmetný predaj nehnuteľností, keďže ide o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré sú v súčasnosti pre hlavné mesto nevyužiteľné a mesto k nim nemá zabezpečený riadny prístup.

### **Stanoviská odborných útvarov magistrátu**

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 31. 10. 2024:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú uvedené pozemky, funkčné využitie územia: Obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie.

Pozemok parc. č. 267/4, k. ú. Karlova Ves sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 04. 11. 2024: Bez pripomienok.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 14. 11. 2024: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 13. 01. 2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 04. 11. 2024: Nemá pripomienky.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 04. 11. 2024: Nevyjadruje sa.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 20. 11. 2024: Nemá pripomienky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 22. 11. 2024: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 20. 11. 2024: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 06.11.2024: Neeviduje zostatok nedaňovej pohľadávky po lehote splatnosti.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 07. 12. 2024: Odporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 10. 11. 2025: V súčasnosti so žiadateľmi nevedie súdne konanie.

### **Stanovisko starostky MČ Bratislava-Karlova Ves zo dňa 26. 11. 2024:**

Súhlasné.