

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na predaj ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemku v Bratislave, k. ú. Vinohrady, parc. č. 21663/1, Ing. Anne Ježovej a spol.

ŽIADATELIA : Ing. Anna Ježová
Ing. Ivan Ježo
Ing. Martina Matt Ježová

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

k. ú. Vinohrady, LV č. 6747, register „E“ KN

<u>parcelné číslo</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera m²</u>
21663/1	zast. plocha	19

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja je pozemok uvedený v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Listom zo dňa 24.05.2024 požiadali žiadatelia o odkúpenie pozemku registra „E“ KN parc. č. 21663/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 19 m², LV č. 6747, k. ú. Vinohrady z dôvodu užívania pozemku ako prístupu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 719 v podielovom spoluvlastníctve žiadateľov.

Žiadatelia sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na LV č. 719, k.ú. Vinohrady, parc. č. 6093/6, parc. č. 6093/7, parc. č. 6093/8, parc. č. 6093/16 a stavieb súpis. č. 2719 – rodinný dom na parc. č. 6093/7 a ďalšie.

Žiadatelia ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na LV č. 719 majú záujem o odkúpenie pozemku vo vlastníctve hlavného mesta, čím sa zabezpečí zosúladenie skutkového a právneho stavu užívania pozemku za účelom zlepšenia prístupu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľov.

Predmet predaja tvorí jediný možný prístup k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 719, pričom žiadatelia pozemok na tento účel aj užívajú. Predmetný pozemok sa nachádza za bránou prestrešeného vstupu k rodinnému domu, na ktorom je vybudovaná prístupová komunikácia – krytý prístup k rodinnému domu so sedlovou strechou.

Pozemok sa nachádza v svahovitom teréne, na pozemku, resp. v blízkom okolí sú dostupné pripojenia na inžinierske a komunikačné siete. Cez pozemok prechádzajú prípojky inžinierskych sietí. Predajom pozemkov nepríde k zamedzeniu prístupu na iné pozemky. Predmet predaja nezasahuje do komunikácie, ani chodníka.

Žiadatelia pravidelne mesačne uhrádzajú sumy bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku bez právneho titulu, a to v sume 145,32 eur/rok (12,11 eur/mesačne).

Prístup k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľov je tvorený pozemkami:

- pozemok registra „E“ KN parc. č. 5932/1, LV č. 6793 vo vlastníctve nezistených vlastníkov v správe Slovenského pozemkového fondu.

Žiadatelia predložili nasledovné vyjadrenie SPF č. SPF100549/2025/762-003 zo dňa 31.01. 2025 k predaju parcely registra „E“ KN č. 5932/1. SPF môže k pozemkom v spoluvlastníctve neznámych vlastníkov, s ktorými SPF nakladá, prevádzať vlastníctvo výlučne v zmysle ustanovenia § 19 ods. 3 a 6 zákona č. 180/1995 Z. z. v platnom znení. Z uvedeného vyplýva, že SPF môže usporiadať

vlastníctvo k tomuto pozemku na zabezpečenie prístupu k pozemkom iných vlastníkov. To znamená, že po nadobudnutí parcely „E“ KN č. 21663/1 do vlastníctva žiadateľov budú môcť žiadatelia ďalej požiadať SPF o odkúpenie parcely „E“ KN č. 5932/1.

- pozemok registra „E“ KN parc. č. 5933/1 vo vlastníctve Ing. Anny Ježovej

- pozemok registra „E“ KN parc. č. 5934/1 vo vlastníctve hlavného mesta v správe mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, a to titulom Protokolu č. 63/91 zo dňa 30. 09. 1991.

Uznesením č. 21/22 zo dňa 23. 09. 2025 miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto schválilo predaj pozemku registra „E“ KN parc. č. 5934/1 – vinica vo výmere 31 m², do spoluvlastníctva žiadateľov, za kúpnu cenu v sume 300,00 eur/m², t. j. v sume celkovo 9 300,00 eur.

Stanovenie kúpnej ceny

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 157/2025 zo dňa 25. 09. 2025, ktorý vypracovala spoločnosť FINDEX s.r.o., Trnavská cesta 50, 821 02 Bratislava, spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo, 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 záhrady a nie pozemky s rozlohou a spôsobom využitia ako je predmet prevodu.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 157/2025 zo dňa 25. 09. 2025 spolu: 4 990,00 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 157/2025 zo dňa 25. 09. 2025: 262,55 eur/m²

Cenová mapa: 857 eur/m²

Nájom za 10 rokov: 1 453,20 eur/rok/

Účtovná cena: 946,03 eur

Bezdôvodné obohatenie: 145,32 eur/rok pri výmere 19 m² za pozemok tvoriaci prístup (12,11 eur/mesačne)

Náklady za ZP: 338,25 eur

Prehľad ponúk realitných portálov: V ponuke nie sú žiadne podobné pozemky, ani využitiem, ani výmerou v danej lokalite. Väčšina ponúk je v lokalite Koliba, kde sa cena pohybuje od cca 300 eur/m² do cca 900 eur/m²

Cena odporúčaná OMV: 300,00 eur/m² čo pri výmere 19 m² predstavuje sumu 5 700,00 eur

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.

Ide o predaj pozemku tvoriaci prístup k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa. Tento prístup je tvorený aj pozemkom registra „E“ KN parc. č. 5934/1. **Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto uznesením č. 21/22 zo dňa 23. 09. 2025 schválilo predaj parcely č. 5934/1 za kúpnu cenu vo výške 300,00 eur/m², čo pri celkovej výmere 31 m² predstavuje sumu 9 300,00 eur.**

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj pozemku 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 trojpätinovou 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 m², ktoré zabezpečí zosúladenie skutkového stavu a právneho stavu užívania pozemku za účelom najmä zlepšenia prístupu.

Predaj hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že predmet predaja predstavuje pozemok do 400 m², ktorého majetkovoprávne usporiadanie zabezpečí zosúladenie skutkového a právneho stavu užívania pozemku za účelom zlepšenia prístupu k nehnuteľnostiam v spoluvlastníctve žiadateľov, zapísaných na LV č. 719.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetný predaj nehnuteľnosti, keďže ide o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho práva k pozemku, ktorého výmera je do 400 m² a predstavuje prístup k nehnuteľnostiam v spoluvlastníctve žiadateľov.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, územnoplánovacia informácia zo dňa 24. 06. 2025: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre územie ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA, malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 14. 05. 2025: Bez pripomienok

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 28. 05. 2025: Súhlasné stanovisko.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 15. 05. 2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 15. 05. 2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 15. 05. 2025: Nevyjadruje sa.

Oddelenie informatiky, dát a inovácií, stanovisko zo dňa 21. 01. 2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 14. 05. 2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 09. 06. 2025: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 14. 05. 2025: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 20. 05. 2025: Odporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 07. 11. 2025: V súčasnosti so žiadateľmi nevedie súdne konanie.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Nové Mesto zo dňa 14. 08. 2025: Súhlasné.