

Dôvodová správa

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

ŽIADATELIA: Ing. Marek Líška a manželka Mgr. Jana Líšková

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTELNOSTÍ

k. ú. Vinohrady

POZEMKY registra „C“ KN

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>vlastník, LV, súpis č./ evid.č.</u>
5503/5	zast. pl. a nádvorie	23	súpis. č. 14595 nezapísaná v KN, Mgr. Mária Šimovičová Bude podaný návrh na zápis stavby do KN
5503/6	zast. pl. a nádvorie	20	H. Malíková a spol., LV č. 7666, súpis. č. 14034
5503/7	zast. pl. a nádvorie	20	Ing. Marek Líška a manž. LV č. 7041, súpis. č. 13488
spolu vo výmere		63 m²	

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Materiál je predkladaný na základe žiadosti Ing. Mareka Líšku a manželky Mgr. Jany Líškovej, o odkúpenie pozemku v k. ú. Vinohrady, parc. č. 5503/7, na ktorom je situovaná stavba garáže súpis. č., zapísaná na LV č. 7041 ako bezpodielové spoluvlastníctvo žiadateľov.

Predmetom prevodu sú pozemky pod stavbami garáží v danej lokalite v priamej správe hlavného mesta. Ostatné pozemky pod stavbami sú už vo vlastníctve tretích osôb alebo sú zverené do správy Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

Pozemky sú užívané vlastníckmi stavieb garáží.

Na pozemku parc. č. 5503/5 sa nachádza stavba garáže. Žiadateľke, Mgr. Márii Šimovičovej bolo Mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto na stavbu garáže vydané súpis. č. 14595, a to listom zo dňa 27. 10. 2025, č. 33984/10346/2025/SU/BALP.

Garáže sa nachádzajú na Jelšovej ulici v radovej zástavbe garáží. Pozemky sú situované v svahovitom teréne, prístupné sú po spevnenej mestskej komunikácii.

Predajom pozemkov do vlastníctva žiadateľov príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod stavbami.

Stanovenie kúpnej ceny

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 121/2025 zo dňa 20. 05. 2025, ktorý vypracovala Ing. Mgr. Jana Pecníková, znalkyňa v odbore stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 121/2025 zo dňa 20. 05. 2025: 16 852,50 eur (za 63 m²)

Jednotková hodnota podľa ZP č. 121/2025 zo dňa 20. 05. 2025: 267,50 eur/m²

Cenová mapa	53 991,00 eur za výmeru 63 m ² (857 eur/m ²)
Nájom za 10 rokov:	3 331,13 eur za výmeru 63 m ² (Rozhodnutie R33/2015)
Účtovná cena:	49,79 eur/m ² (3 136,77 eur pri výmere 63 m ²)

Bezdôvodné obohatenie:	403,68 eur/rok (33,64 eur/m ² /rok podľa Smernice S14) 240,00 eur/rok (20,00 eur/m ² /rok podľa Rozhodnutia 33/2015)
-------------------------------	---

Náklady za ZP:	200,00 eur
-----------------------	------------

Prehľad ponúk realitných portálov:	683,33 eur/m ²
---	---------------------------

Cena odporúčaná OMV:	320,00 eur/m ² (20 160,00 eur pri výmere 63 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 a znaleckého posudku č. 121/2025.

Realitné portály neponúkajú porovnateľné pozemky ako je predmet prevodu, najmä z hľadiska lokality, výmery a využitia pozemku.

Uznesením č. 989/2025 zo dňa 18. 09. 2025 bol schválený predaj pozemkov pod radovými garážami v k. ú. Nové Mesto.

Vzhľadom na lokalitu Kramáre, v ktorej sa predmet prevodu nachádza, navrhuje OMV kúpnu cenu v sume 320,00 eur/m².

Bezdôvodné obohatenie, nájom

- Žiadateľ, Ing. Marek Líška pravidelne mesačne uhrádza za užívanie pozemkov k. ú. Vinohrady parc. č. 5503/7 sumu 20 eur/mesiac, resp. 240 eur/rok, a to podľa **rozhodnutia č. 33/2015**, keďže predmet prevodu užívajú ako pozemok pod stavbou garáže.

- Pozemok parc. č. 5503/5 je predmetom **zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0633 25 00**, výška nájomného predstavuje sumu 488,75 eur/rok (podľa S14).

- Pozemok parc. č. 5503/6 je predmetom zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0149 17 00 v znení dodatku č. 08 83 0149 17 01, výška nájomného predstavuje sumu 331,13 eur/rok (podľa R 33/2015).

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 12. 09. 2025:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 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 19. 05. 2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 11. 08. 2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 20. 08. 2025: Súhlasné stanovisko.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 19. 08. 2025: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 18. 08. 2025: Z hľadiska správcu komunikácii sa nevyjadrujeme.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 07. 08. 2025: Nemáme pripomienky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 02. 09. 2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 14. 08. 2025: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 15. 08. 2025: 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 21. 08. 2025: predaj odporúčajú.

Sekcia právnych služieb, Podľa tabuľky súdnych sporov hlavné mesto ku dňu 30. 10. 2025 neeviduje súdny spor voči žiadateľom.

Hlavný architekt, stanovisko zo dňa 21. 02. 2023: Súhlasí.

Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto: o aktualizáciu stanoviska bolo požiadané emailom dňa 30. 10.2025