

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na predaj pozemku v Bratislave, k. ú. Ružinov, Mierová ulica, parc. č. 779/3, COOP Jednota Nové Zámky, spotrebné družstvo, ako majetkovoprávne usporiadanie vzťahu k pozemku pod stavbou

ŽIADATEL: COOP Jednota Nové Zámky, spotrebné družstvo
Hlavné námestie 6, 940 49 Nové Zámky
IČO: 00 168 882

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

k. ú. Ružinov

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>LV</u>	<u>pozn.</u>
„C“ KN 779/3	zastavaná plocha a nádvorie	1 058 m ²	1201	
spolu vo výmere		1 058 m²		

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti je nehnuteľnosť uvedená v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava obdržalo dňa 03.07.2025 žiadosť od žiadateľa o odpredaj pozemku registra „C“ KN parc. č. 779/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 202 m², parc. č. 779/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 117 m², parc. č. 779/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 058 m², zapísaných na LV č. 1201, k. ú. Ružinov, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpis. č. 317 – predajňa potravín, postavená na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 779/1, parc. č. 779/2 a parc. č. 779/3, LV č. 2988, k. ú. Ružinov. Šetrením bolo preukázané, že predmetné pozemky sú zastavané stavbou vo vlastníctve žiadateľa – predajňou potravín, ale aj bytovými domami na pozemkoch parc. č. 779/1 a parc. č. 779/2, ktoré nie sú evidované na LV č. 1201. Z dôvodu právnej istoty hlavné mesto SR Bratislava v súčasnosti predaj pozemkov parc. č. 779/1 a parc. č. 779/2 nebude realizovať a to do doby zosúladenia skutkového a právneho stavu všetkých stavieb na uvedených pozemkoch. Pozemok registra „C“ KN parc. č. 779/3 je zastavaný len stavbou vo vlastníctve žiadateľa.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 24/2025 Ing. Eduarda Sahánka, Astrová 2/A, 821 01 Bratislava, ev. č.: 913025.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 24/2025 zo dňa 28.04.2025 spolu: 482 712,50 eur
Jednotková hodnota podľa ZP č. 24/2025 zo dňa 28.04.2025: 456,25 eur/m²

Cenová mapa: priemerná cena.....479,00 eur/m²
medián ceny.....471,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov: 316 447,80 eur (29,91 eur/m²/rok.....1 058 m²)

Účtovná cena: 52 678,75 eur

Náklady za ZP:

312,00 eur za ZP č. 24/2025

Prehľad ponúk realitných portálov: 362,41 eur/m² (priemerná cena)

Cena odporúčaná OMV:

486 680,00 eur (460,00 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 nie sú dohľadované ponuky porovnateľné so záujmovým pozemkom, najmä z hľadiska typu pozemku, výmery a lokality. Na realitných portáloch sú ponúkané najmä stavebné pozemky určené investičné zámery. V danom prípade ide o pozemky, ktoré slúžia ako zastavané plochy a nádvoria pri nehnuteľnostiach vo vlastníctve žiadateľa. Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 393,75 eur/m² (ostatná plocha na ulici Čalovská, celková výmera 2 113 m²), ďalej 200,00 eur/m² (rovinatý stavebný pozemok na ulici Pod gaštanmi, celková výmera 5 273 m²), ďalej 428,29 €/m² (ostatná plocha na ulici Nové Záhrady, celková výmera 1 506 m²), ďalej 400,00 eur/m² (rovinatý stavebný pozemok na ulici Strojnícka, celková výmera 1 465 m²), ďalej 390,00 eur/m² (orná pôda na ulici Komárňanská, celková ponúkaná výmera 5 700 m²).

Bezodôvodné 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 29,91 eur/m²/rok za pozemok parc. č. 779/3, v súlade so Smernicou S14 ocenenie výšky nájomov 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 (t. z. prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou).

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 01.09.2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 08.10.2025: Súhlasíme.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 26.08.2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 02.09.2025: Bez pripomienok. Upozorňujeme, že na predmetných pozemkoch sú umiestnené časti bytových domov (ktoré končia na streche stavby žiadateľa), ktoré nie sú zapísané na týchto pozemkoch.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 03.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie siet'ovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 15.08.2025: Bez pripomienok.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 21.08.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 10.09.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 21.08.2025: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 16.09.2025: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 22.08.2025: Neeviduje voči žiadateľovi pohľadávky.

Sekcia právnych služieb, dňa 03.11.2025: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

O stanovisko starostu Mestskej časti Bratislava-Ružinov bolo požiadané dňa 30.10.2025.