

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na predaj ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 1689/5, Branislavovi Sedlákovi a Irine Breskovnej

ŽIADATEL: Branislav Sedlák
Irina Breskovnaja

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

k. ú. Staré Mesto

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
1689/5	trvalý trávnatý porast	37 m ²	GP č. 17/2026
spolu: 37 m²			

**pozemok registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 1689/5 – trvalý trávnatý porast vo výmere 37 m² bol odčlenený Geometrickým plánom č. 17/2026, úradne overeným dňa 12. 03. 2026 pod G1-384/26, od pozemku registra „E“ KN parc. č. 1689 – trvalý trávnatý porast vo výmere 343 m², zapísaného na LV č. 8925, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.*

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja je pozemok uvedený v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto obdržalo dňa 07.08.2025 žiadosť p. Branislava Sedláka a p. Iriny Breskovnej o odkúpenie časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 1689/3, bez založeného listu vlastníctva, ktorý je súčasťou pozemku registra „E“ KN par. č. 1689 – trvalý trávnatý porast vo výmere 343 m², LV č. 8925, k. ú. Staré Mesto, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, z dôvodu jeho dlhodobého užívania.

Žiadatelia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi príľahlých nehnuteľností, a to pozemku registra „C“ KN parc. č. 1688/2 – záhrada vo výmere 472 m², parc. č. 1688/14 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 176 m² a rodinným domom so súpis. č. 4245, ktorý je postavený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1688/14, LV č. 3153, k. ú. Staré Mesto.

S rodinným domom majú žiadatelia oplotený aj pozemok uvedený v špecifikácii, ktorý dlhodobo využívajú ako záhradu, a o ktorého odkúpenie požiadali, aby zosúlادili faktický stav so stavom právnym.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanému predaju bol vypracovaný znalecký posudok č. 144/2026 zo dňa 28.04.2026, ktorý vypracoval znalec: Ing. Mgr. Jana Pecníková, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, 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. 144/2026 zo dňa 28.04.2026 spolu: 15 088,60 eur
Jednotková hodnota podľa ZP č. 144/2026 zo dňa 28.04.2026 spolu: 407,80 eur/m²

Cenová mapa: priemerná cena..... 634 eur/m²
medián ceny..... 748 eur/m²

Nájom za 10 rokov: 3330,00 eur (9,00 eur/m²/rok.....37 m²)

Účtovná cena: 1689/5.....7,37 eur

Bezdôvodné obohatenie: 333,00 eur/rok (9,00 eur/m²/rok.....37 m²)

Náklady za ZP: 200,00 eur za ZP č. 144/2026

Prehľad ponúk realitných portálov: V ponuke nie sú žiadne podobné nehnuteľnosti v danej lokalite.

Cena odporúčaná OMV: 27 750,00 eur (750,00 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. Realitné portály neponúkajú porovnateľné pozemky ako je predmet prevodu, najmä z hľadiska lokality, výmery a využitia pozemku.

Bezdôvodné obohatenie

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na uvedené pozemky uzavretú nájomnú zmluvu, preto požadujeme od žiadateľov zaplatenie náhrady za užívanie pozemku do povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom náhrada vychádza zo sadzby 9,00 eur/m²/rok za pozemok parc. č. 1689/5, v súlade so Smernicou S14 ocenenie výšky nájomov a vecných bremien.

Navrhované riešenie

Predaj sa navrhuje schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026 (t. z. majetkovoprávne usporiadanie pozemkov do 400 m², ktoré zabezpečí zosúladenie skutkového a právneho stavu užívania pozemku za účelom najmä zlepšenia prístupu, rozšírenia záhrady a v podobných prípadoch).

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Majetkovoprávne usporiadanie pozemku registra „C“ KN parc. č. 1689/5, ktoré zabezpečí zosúladenie skutkového a právneho stavu užívania pozemku registra „C“ KN parc. č. 1689/5, ktorý je dlhodobou užívaný ako záhrada a je oplotený spolu s príslušenstvom nehnuteľnosťami, a to pozemku registra „C“ KN parc. č. 1688/2 – záhrada vo výmere 472 m², parc. č. 1688/14 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 176 m² a rodinným domom so súpis. č. 4245, postaveným na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1688/14, LV č. 3153, k. ú. Staré Mesto v bezpodielovom spoluvlastníctve kupujúcich.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 10.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 04.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 18.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 18.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 10.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 10.11.2025: Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zákres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne. Žiadosť o zákres a vytýčenie týchto sietí je potrebné zaslať na e-mailovú adresu info@tsb.sk.

Sekcia údržby a správy ciest, stanovisko zo dňa 12.11.2025: Nevyjadruje sa.

Sekcia životného prostredia, stanovisko zo dňa 21.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 05.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 11.11.2025: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 16.12.2025: Neeviduje voči žiadateľom pohľadávky.

Sekcia právnych služieb, dňa 21.04.2026: V súčasnosti so žiadateľmi nevedie súdne konanie.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto nemá námietky k predaju časti daného pozemku – stanovisko zo dňa 23.02.2026.