

## **Dôvodová správa**

**PREDMET:** Návrh na predaj ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemku v Bratislave, k. ú. Jarovce, parc. č. 369/52, Norbertovi Wolfovi a Monike Wolfovej

**ŽIADATELIA:** Norbert Wolf a Monika Wolfová

### **ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI**

#### **k. ú. Jarovce**

<b>parc. č.</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>LV</b>	<b>pozn.</b>
369/52	ostatné plochy	18 m <sup>2</sup>	1	
<b>spolu vo výmere</b>		<b>18 m<sup>2</sup></b>		

### **SKUTKOVÝ STAV**

#### **Predmet žiadosti**

Predmetom žiadosti je nehnuteľnosť uvedená v špecifikácii.

#### **Dôvod a účel**

Hlavné mesto SR Bratislavy zaslalo žiadateľom žiadosť zo dňa 28.03.2023 o preukázanie zmluvného vzťahu s hlavným mestom SR Bratislavy, keďže šetrením bolo zistené, že pozemok reg. „C“ KN parc. č. 369/52, LV č. 1, k. ú. Jarovce, vo vlastníctve hlavného mesta, je oplotený a užívaný žiadateľmi. Listinným vyjadrením požiadali žiadatelia o vysporiadanie vzťahov k susednému pozemku – pozemku reg. „C“ KN, parc. č. 369/52, k. ú. Jarovce, odkúpením oploteného pozemku uvedeného v špecifikácii.

Žiadateľ Norbert Wolf je výlučným vlastníkom prilahlých pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 396 – záhrada vo výmere 31 m<sup>2</sup>, parc. č. 398 – záhrada vo výmere 106 m<sup>2</sup>, parc. č. 399/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 129 m<sup>2</sup>, parc. č. 399/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 121 m<sup>2</sup>, LV č. 546, k. ú. Jarovce a bezpodielovým spoluvlastníkom spoločne s manželkou Monikou Wolfovou stavby rodinného domu so súp. č. postaveného na pozemku parc. č. 369/62 a parc. č. 399/3, LV č. 1576, k. ú. Jarovce.

S rodinným domom majú žiadatelia oplotený aj pozemok parc. č. 369/52, ktorý využívajú ako záhradu, a o ktorého odkúpenie požiadali, aby zosúlادili faktický stav so stavom právnym. Pozemky parc. č. 369/58, parc. č. 369/62, ktoré sú súčasťou oplotenej záhrady, sú bez záznamu vlastníkov. Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 776/2025 bol schválený predaj pozemku parc. č. 369/52, k. ú. Jarovce, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Norbertovi Wolfovi a Monike Wolfovej. K podpisu kúpnej zmluvy v lehote platného uznesenia nedošlo. Žiadatelia následne podali žiadosť o opätovné odkúpenie pozemku.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností**

Všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 4/2026 Ing. Jana Bendžálová PhD., Palkovičova 5, 821 08 Bratislava, ev.č.: 910208.

**Všeobecná hodnota podľa ZP č. 4/2026 zo dňa 30.03.2026 spolu: 5 500,00 eur**  
**Jednotková hodnota podľa ZP č. 4/2026 zo dňa 30.03.2026: 305,13 eur/m<sup>2</sup>**

#### **Cenová mapa:**

priemerná cena.....463,00 eur/m<sup>2</sup>  
medián ceny.....502,00 eur/m<sup>2</sup>

<b>Nájom za 10 rokov:</b>	1 215 eur (6,75 eur/m <sup>2</sup> /rok.....18 m <sup>2</sup> )
<b>Účtovná cena:</b>	89,62 eur
<b>Bezdôvodné obohatenie:</b>	121,50 eur/rok (6,75 eur/m <sup>2</sup> /rok.....18 m <sup>2</sup> )
<b>Náklady za ZP:</b>	320,00 eur za ZP č. 4/2026
<b>Prehľad ponúk realitných portálov:</b>	<b>325,00 eur/m<sup>2</sup></b> (priemerná cena)
<b>Cena odporúčaná OMV:</b>	<b>5 580,00 eur (310,00 eur/m<sup>2</sup>)</b>

#### **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 dohľadané ponuky porovnateľné so záujmovým pozemkom, najmä z hľadiska typu pozemku, výmery a lokality. Na realitných portáloch sú ponúkané najmä stavebné pozemky určené na zastavanie rodinnými domami. V danom prípade ide o pozemok, ktorý slúži ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve žiadateľov. Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 300,00 eur/m<sup>2</sup> (rovinatý pozemok na záhradu alebo rekreačné využitie, celková výmera 987 m<sup>2</sup>), ďalej 330,00 eur/m<sup>2</sup> (pozemok určený na výstavbu rod. domu, celková výmera 1 172 m<sup>2</sup>, Chotárna ulica), ďalej 250,00 eur/m<sup>2</sup> (stavebný pozemok určený na výstavbu rod. domu, celková výmera 2 628 m<sup>2</sup>), ďalej 420,00 eur/m<sup>2</sup> (rovinatý stavebný pozemok určený na výstavbu rod. domu, celková ponúkaná výmera 742 m<sup>2</sup>).

#### **Bezdôvodné obohatenie**

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na uvedené pozemky uzavretú nájomnú zmluvu, preto požadujeme od žiadateľov zaplatať náhrady za užívanie pozemku do povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom náhrada vychádza zo sadzby 6,75 eur/m<sup>2</sup>/rok za pozemok parc. č. 369/52, 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 č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026 (t. z. majetkovoprávne usporiadanie pozemkov do 400 m<sup>2</sup>, ktoré zabezpečí zosúladienie 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. 369/52, ktoré zabezpečí zosúladienie skutkového a právneho stavu užívania pozemku registra „C“ KN parc. č. 369/52, ktorý je užívaný ako záhrada a je oplotený spolu s priľahlými pozemkami parc. č. 396, parc. č. 398, parc. č. 399/2, parc. č. 399/3, LV č. 546, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žiadateľa Norberta Wolfa vrátane rodinného domu so súpis. č. 351 postavenom na pozemkoch parc. č. 369/62 a parc. č. 399/3, LV č. 1576, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov.

#### **Stanoviská odborných útvarov magistrátu**

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 28.11.2025: Nemá námietky.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 29.10.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 03.11.2025: Nemá pripomienky.

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 28.10.2025: Súhlasí.

Sekcia údržby a správy ciest, stanovisko zo dňa 29.10.2025: Nevyjadruje sa.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 21.11.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 30.10.2025: Súhlasí.

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

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 28.10.2025: Neeviduje voči žiadateľom pohľadávky.

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

Mestská časť Bratislava-Jarovce súhlasí s prevodom časti daného pozemku – stanovisko zo dňa 27.02.2026.