

## **Dôvodová správa**

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

**ŽIADATELIA:** Ing. Vladimír Šinák, a manželka Ing. arch. Katarína Šináková,  
Dr. Ing. Elena Glváčová,  
Jozef Pokorný,  
Ing. Marcel Méres,  
Ing. Erik Adame,

### **ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ**

**parcela register „C“ KN v k. ú. Nové Mesto, LV č. 5567**

<b><u>parc. č.</u></b>	<b><u>druh pozemku</u></b>	<b><u>výmera v m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>vlastník, LV, súpis č./ evid.č.</u></b>
11903/198	zast. pl.	18	Ján Rafaj, LV č. 2782, súp. č. 14057
11903/197	zast. pl.	18	Adriana Baligová, LV č. 2403, evid. č. 268
11903/193	zast. pl.	17	Ján Gazdík, LV č. 2102, súp. č. 272
11903/316	zast. pl.	1	Jana Habodászová, , LV č. 1901 súp. č. 14508
11903/315	zast. pl.	1	Branislav Kulich a Mária Molčanová LV č. 3350, súpis. č. 276
11903/188	zast. pl.	18	Erik Adame, LV č. 2104, súpis. č. 277
11903/187	zast. pl.	19	Helena Ducká, LV č. 1773, súpis. č. 278
11903/186	zast. pl.	18	Ing. Vladimír Adame a RNDr. Viera Surová, LV č. 2401, ev. č. 279
11903/183	zast. pl.	19	prof. Ing. Peter Turček, PhD., LV č. 2395, ev. č. 282
11903/182	zast. pl.	18	Danica Leláková, LV č. 1772, súpis. č. 283
11903/180	zast. pl.	19	Edita Horecká, LV č. 1801, súpis. č. 30285
11903/179	zast. pl.	19	Mgr. Eva Horváthová, Phd., LV č. 1917, súpis. č. 286

11903/176	zast. pl.	19	Erik Adame, LV č. 2098, súpis. č. 289
11903/175	zast. pl.	18	Mgr. Dagmar Vernanská, LV č. 1927, súpis. č. 290
11903/174	zast. pl.	18	Mgr. Ingrid Csibová, LV č. 2105, súpis. č. 14017
11903/173	zast. pl.	19	Dr. Ing. Elena Glváčová, LVč. 2446, súpis. č. 10060
11903/172	zast. pl.	19	Jozef Kleberc a Ľudmila Klebercová, LV č. 1770, súpis. č. 12209
11903/171	zast. pl.	18	Renáta Eliášová, LV č. 1769, súpis. č. 294
11903/169	zast. pl.	19	Nad'a Trizmová, LV č. 2420, súpis. č. 296
11903/8	zast. pl.	18	Ing. Vladimír Adame a RNDr. Viera Adameová, LV č. 1920, súpis. č. 297
11903/168	zast. pl.	19	Ing. arch. Jaroslav Kučera, LV č. 1921, súpis. č. 12207
11903/167	zast. pl.	17	Juraj Čutek a Viera Čutková, LV č. 1922, súpis. č. 299
11903/166	zast. pl.	14	Juraj Čutek a Viera Čutková, LV č. 1923, súpis. č. 14487
11903/165	zast. pl.	14	JUDr. Branislav Urbanič, LV č. 2264, súpis. č. 301
11903/164	zast. pl.	14	Rudolf Studnický, LV č. 1878, súpis. č. 10325
11903/163	zast. pl.	14	Mária Mikulášová, LV č. 5063, ev. č. 303
11903/162	zast. pl.	14	Ing. Vladimír Eliáš, LV č. 2106, súpis. č. 304
11903/160	zast. pl.	13	Jozef Pokorný, LV č. 2147, súpis. č. 10460
11903/159	zast. pl.	16	Ing. Ivan Orlický a manželka Ing. Martina Orlická, LV č. 1924, súpis. č. 307
11903/158	zast. pl.	18	Mária Chalupová, LV č. 4017, súpis. č. 10752
11903/157	zast. pl.	19	Jaroslav Hájek, LV č. 2096, súpis. č. 309

11903/156	zast. pl.	19	Helena Kohútová, LV č. 1768, súpis. č. 310
11903/155	zast. pl.	19	Stanislav Rybár a manželka Katarína Rybárová, LV č. 2291, súpis. č. 311
11903/154	zast. pl.	18	Ing. Ivan Orlický a manželka Ing. Marina Orlická, LV č. 1924, súpis. č. 312
11903/153	zast. pl.	18	MUDr. Ľubica Šablová, LV č. 1925,
11903/305	zast. pl.	1	súpis. č. 313
11903/152	zast. pl.	18	Ing. Marcel Méres a manželka Dagmar
11903/304	zast. pl.	1	Méresová, LV č. 2391, súpis. č. 14054
11903/9	zast.pl.	17	Sylvia Pribulová, LV č. 5153, súpis.
11903/302	zast. pl.	2	č. 12445
11903/148	zast. pl.	19	Mgr. Tatiana Brtáňová, LV č. 2450,
			súpis. č. 319
11903/147	zast. pl.	19	Ing. Jaroslav Kluka a PharmDr. Katarína Kluková, LV č. 2405, súpis. č. 14026
11903/146	zast. pl.	19	Ing. Vladimír Šinák a manželka Ing. arch. Katarína Šináková, LV č. 1926, súpis. č. 321
11903/145	zast. pl.	19	Vladimír Mitro a manželka Magdaléna Mitrová, LV č. 2100, súpis. č. 322
11903/144	zast. pl.	20	RNDr. Milan Mišík, LV č. 5084, súpis. č. 12170

---

Výmera spolu:

714 m<sup>2</sup>

## **SKUTKOVÝ STAV**

### **Predmet žiadosti**

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

### **Dôvod a účel žiadosti**

Vlastníci stavieb garáží uvedení v časti materiálu Žiadateľa požiadali o odkúpenie pozemkov pod stavbami v ich vlastníctve. Predmetom prevodu sú pozemky pod stavbami garáží v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy nachádzajúce sa garážovom rade v lokalite ulica v Bratislave, k. ú. Nové Mesto.

Predmet prevodu je v súčasnosti užívaný žiadateľmi, keďže je zastavaný stavbami garáží.

Ostatné pozemky pod garážami sú vo vlastníctve tretích osôb. Pozemky registra „C“ KN parc. č. 11903/200, 199, 161, 151, 303, 150, 301 nie sú predmetom predaja, nakoľko stavby garáží nie sú evidované na liste vlastníctva, a teda v súčasnosti nie sú známi vlastníci týchto garáží.

Garáže sa nachádzajú v garážovej zástavbe v blízkosti bytovej zástavby s vnútroblokovou vzrastlou zeleňou s oddychovou zónou a kompletnou občianskou vybavenosťou v okolí. Pozemky je možné napojiť na všetky podstatné inžinierske siete (v lokalite existujú).

Na dostupnej všeobecnej mape <https://www.google.sk/maps/> sú posudzované nehnuteľnosti situované na ulici, na dostupnej katastrálnej mape <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/> sú posudzované nehnuteľnosti situované.

Predajom pozemkov do vlastníctva vlastníkov stavieb na nich situovaných príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod týmito stavbami.

### **Stanovenie kúpnej ceny**

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 129/2025 zo dňa 05. 08. 2025, ktorý vypracovala Ing. Miloslav Ilavský, PhD., znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

**Všeobecná hodnota podľa ZP č. 129/2025 zo dňa 05. 08. 2025: 136 659,60 eur (za 714 m<sup>2</sup>)**

**Jednotková hodnota podľa ZP č. 129/2025 zo dňa 05. 08. 2025: 191,40 eur/m<sup>2</sup>**

**Cenová mapa** 259 182,00 eur za výmeru 714 m<sup>2</sup> (363,00 eur/m<sup>2</sup>)

**Nájom za 10 rokov:** 151 011,00 eur za výmeru 714 m<sup>2</sup> (podľa S14)

**Účtovná cena:** 49,79 eur/m<sup>2</sup> (36 296,91 eur pri 729 m<sup>2</sup>)  
66,39 eur/m<sup>2</sup> (265,56 eur pri 4 m<sup>2</sup>)\*

\*pozemky parc. č. 11903/302, 304, 305 majú jednotkovú cenu 66,39 eur/m<sup>2</sup>, keďže vznikli z pozemku registra „E“ KN parc. č. 11894/1, ktorý hlavné mesto nadobudlo do vlastníctva delimitačným protokolom od Slovenskej republiky

**Bezdôvodné obohatenie:** 21,15 eur/m<sup>2</sup>/rok podľa Smernice S14  
12,00 eur/m<sup>2</sup>/rok podľa Rozhodnutia 33/2015

**Náklady za ZP:** 922,50 eur

**Prehľad ponúk realitných portálov:** V ponuke nie sú žiadne podobné pozemky, ani využitím, ani výmerou v danej lokalite. Väčšina ponúk je v lokalite Koliba, kde sa cena pohybuje od cca 300 eur/m<sup>2</sup> do cca 900 eur/m<sup>2</sup>.

**Cena odporúčaná OMV:** 320,00 eur/m<sup>2</sup> (228 480,00 eur pri výmere 714 m<sup>2</sup>)

### **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. 129/2025.

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

Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 386/2023 zo dňa 23. 11. 2023 bol schválený predaj pozemkov pod radovými garážami v k. ú. Nové Mesto, lokalita Skalická cesta, za kúpnu cenu vo výške 320,00 eur/m<sup>2</sup>. Rovnako uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1084/2025 zo dňa 11. 12. 2025 bol schválený predaj pozemkov pod radovými garážami v k. ú. Vinohrady, lokalita Jelšová ulica, za kúpnu cenu vo výške 320,00 eur/m<sup>2</sup>.

S ohľadom na vyššie uvedené navrhuje OMV kúpnu cenu v sume 320,00 eur/m<sup>2</sup>.

## **Nájom/ bezdôvodné obohatenie**

### **Nájomné zmluvy:**

Parc. č. 11903/145 je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0085 17 00,  
Parc. č. 11903/152 je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0522 20 00,  
Parc. č. 11903/157 je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0063 17 00,  
Parc. č. 11903/160 je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0063 17 00,  
Parc. č. 11903/164 je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0489 20 00,  
Parc. č. 11903/173 je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0389 19 00,  
Parc. č. 11903/174 je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0583 19 00,  
Parc. č. 11903/193 je predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0201 25 01.

### **Bezdôvodné obohatenie:**

Užívanie pozemkov k. ú. Nové Mesto sumu podľa **rozhodnutia č. 33/2015 v sume 12 eur/m<sup>2</sup>/rok:**

Parc. č. 11903/144.....228,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/148.....228,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/9.....204,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/154.....228,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/156.....228,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/158.....216,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/159.....192,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/162.....168,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/163.....168,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/167.....204,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/170.....228,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/175.....228,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/176.....228,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/179.....216,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/188.....216,00 eur/rok,  
Parc. č. 11903/198.....226,00 eur/rok.

Užívanie pozemkov k. ú. Nové Mesto sumu 21,15 eur/m<sup>2</sup>/rok podľa **smernice S14** o oceňovaní nájmov a vecných bremien:

Parc. č. 11903/166.....297,48 eur/rok.  
Parc. č. 11903/146.....403,68 eur/rok.

Pozemky užívané vlastníkami stavieb titulom nájomných zmlúv uzatvorených s Mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto, pričom hlavné mesto vstúpilo do postavenia prenajímateľa z dôvodu, že pozemky prešli do jeho priamej správy:

Parc. č. 11903/147.....29,87 eur/rok,  
Parc. č. 11903/153.....31,53 eur/rok,  
Parc. č. 11903/155.....31,53 eur/rok,  
Parc. č. 11903/8.....29,87 eur/rok,  
Parc. č. 11903/169.....29,87 eur/rok,  
Parc. č. 11903/171.....31,53 eur/rok,  
Parc. č. 11903/172.....31,53 eur/rok,  
Parc. č. 11903/180.....29,87 eur/rok,  
Parc. č. 11903/182.....29,87 eur/rok,  
Parc. č. 11903/183.....31,53 eur/rok,  
Parc. č. 11903/186.....29,87 eur/rok,  
Parc. č. 11903/197.....31,53 eur/rok,

Stavby situovaná na pozemkoch parc. č. 11903/150, 151, 161, 199, 200 nie sú evidované v katastri nehnuteľností z uvedeného dôvodu tieto pozemky nie sú predmetom materiálu.

Pozemok parc. č. 11903/170 nie je predmetom materiálu z dôvodu, že stavba evid. č. 295, LV č. 1919, k.ú. Nové Mesto je predmetom konania na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore pod č. V-6024/2026 (kúpna zmluva).

Pozemky parc. č. 11903/279 a parc. č. 11903/278 nie sú predmetom predaja z dôvodu, že tieto pozemky tvoria prístup k nehnuteľnostiam situovaným za garážami vo vlastníctve tretích subjektov.

Pozemky parc. č. 11903/177-178, 181, 189-192, 194-196 sú vo vlastníctve vlastníkov garáží, teda sú majetkovoprávne usporiadané.

Pozemok parc. č. 11903/149 nie je predmetom materiálu z dôvodu, že stavba súpis č. 318, LV č. 2101 (údaje platné k 14. 04. 2026) situovaná na uvedenom pozemku je zaťažená exekučným záložným právom podľa EX 3972/10 zo dňa 04. 03.2013 a 397 EX 4461/21 zo dňa 21. 08. 2023.

### **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 20. 04. 2026:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky funkčné využitie územia ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie

Stanovisko technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 03. 02. 2026: Súhlasí.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 19. 02. 2026: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 25. 02. 2026: Súhlasné stanovisko.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 05. 02. 2026: Súhlasí.

Oddelenie správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 06. 02. 2026: Nejedná sa o cestné pozemky. Z hľadiska správcu komunikácii sa nevyjadrujeme.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 02. 02. 2026: Nemáme námietky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 25. 02. 2026: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 06. 03. 2026: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 11. 02. 2026: 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 23. 03. 2026, neodporúčajú predaj jednému žiadateľovi z dôvodu, že voči uvedenému evidujú nedoplatky.

Sekcia právnych služieb, dňa 17. 04. 2026: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vedie súdny spor o zaplatenie bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku bez právneho titulu voči vlastníkom stavby garáže situovanej na parc. č. 11903/8. Predmetom tohto súdneho sporu je užívanie pozemku v inej lokalite.

Hlavný architekt, stanovisko zo dňa 10. 07. 2024: Súhlasí.

Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto: Súhlasné stanovisko doručené emailom 02. 02. 2026.