

Dôvodová správa

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

ŽIADATELIA: Jaroslava Matejcová,
Miroslav Marek,
Ing. Tibor Papay,

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

k. ú. Ružinov

pozemky registra „C“ KN

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	vlastník stavby garáže č. LV, súpis č. garáže
15629/27*	zastavaná plocha a nádvorie	3	Jaroslava Matejcová LV č. 3688, súp. č. 19479
15629/28	zastavaná plocha a nádvorie	19	Miroslav Marek LV č. 3706, súp. č. 19478
15629/38	zastavaná plocha a nádvorie	17	Ing. Tibor Papay LV č. 6411, súp. č. 5523
		spolu: 39 m²	

pozemok registra „E“ KN

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	vlastník stavby garáže č. LV, súpis č. garáže
22192/911**	ostatná plocha	5	Ing. Tibor Papay LV č. 6411, súp. č. 5523

*pozemok registra „C“ KN parc. č. 15629/27 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3 m², bol vytvorený geometrickým plánom č. 9/2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 22192/908 – ostatná plocha vo výmere 4 m², LV č. 7868

** pozemok registra „E“ KN parc. č. 22192/911 – ostatná plocha vo výmere 5 m², LV č. 7868 je identifikovaný ako pozemok registra „C“ KN parc. č. 15629/39 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 5 m² bez založeného listu vlastníctva, ktorý je zastavaný stavbou súp. č. 5523 – garáž na parc. č. 15629/38, 15629/39

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti sú nehnuteľnosti uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava obdržalo žiadosť pani Jaroslavy Matejcovej o odkúpenie pozemku nachádzajúceho sa pod garážou v jej vlastníctve. Garáž sa nachádza v súbore radových garáží na ulici. V záujme dousporiadať všetky pozemky v tomto súbore garáží bol pripravený predaj zvyšných pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta, ktoré sú v jeho priamej správe. Predajom pozemkov do vlastníctva majiteľov garáží príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod stavbami.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 3/2026 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalkyňou pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 3/2026 zo dňa 16.01.2026 spolu: 16 519,36 eur
Jednotková hodnota podľa ZP č. 3/2026 zo dňa 16.01.2026: 375,44 eur/m²

Cenová mapa: priemerná cena.....407,00 eur/m²
medián ceny.....393,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov: p. Matejcová...360,00 eur (3 m² x 12,00 eur/m²/rok x 10 rokov)
p. Marek....4 037,50 eur (19 m² x 21,25 eur/m²/rok x 10 rokov)
p. Papay.....2 640,00 eur (22 m² x 12,00 eur/m²/rok x 10 rokov)

Účtovná cena:

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 15629/27 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 3 m².....149,37 Eur
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 15629/28 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 19 m².....946,03 Eur
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 15629/38 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 17 m².....84,64 Eur
- pozemok reg. „E“ KN parc. č. 22192/911 - ostatná plocha vo výmere 5 m²24,90 Eur

Bezdôvodné obohatenie: p. Matejcová36,00 eur/rok (3 m² x 12,00 eur/m²/rok)
p. Marek.....403,75 eur/rok (19 m² x 21,25 eur/m²/rok)
p. Papay.....264,00 eur/rok (22 m² x 12,00 eur/m²/rok)

Náklady za ZP: 351,00 eur za ZP č. 3/2026

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

Cena odporúčaná OMV: 16 519,36 eur (375,44 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.

Ponuky nájdené na realitných portáloch nie sú porovnateľné so záujmovými pozemkami, nakoľko realitné portály ponúkajú najmä predaj stavby garáže, prípadne predaj stavby garáže spolu s pozemkom pod garážou, nie však predaj samotného pozemku pod garážou, pretože je predpoklad, že pozemok pod garážou bude od vlastníka pozemku kupovať predovšetkým vlastník stavby garáže a samotný pozemok bez garáže nebude ponúkaný prostredníctvom realitných portálov.

Uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 211/2023 zo dňa 25. 05. 2023 bol schválený predaj pozemkov pod garážami na ulici, v k. ú. Nivy, za kúpnu cenu 350,00 eur/m², uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 280/2023 zo dňa 29. 06. 2023 bol schválený predaj pozemkov pod garážami na ulici, v k. ú. Ružinov, za kúpnu cenu 350,00 eur/m², uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 623/2024 zo dňa 27. 06. 2024 bol schválený predaj pozemkov pod garážami na ulici, v k. ú. Nivy, za kúpnu cenu 347,00 eur/m², uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 705/2024 zo dňa 24. 10. 2024 bol schválený predaj pozemkov pod garážami na ulici, v k. ú. Nivy, za kúpnu cenu 342,00 eur/m² a uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 949/2025 zo dňa 19. 06. 2025 bol schválený predaj pozemkov pod garážami na ulici, v k. ú. Nivy, za kúpnu cenu 350,00 eur/m².

Vzhľadom na to, že v rokoch 2023, 2024 a 2025 boli schválené predaje pozemkov pod garážami v k. ú. Nivy a k. ú. Ružinov v rozmedzí od 342,00 eur/m² do 350,00 eur/m², OMV navrhuje kúpnu cenu v sume 375,44 eur/m² stanovenú ZP č. 3/2026.

Bez dôvodné obohatenie

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na pozemky uzavreté nájomné zmluvy, preto požadujeme od jednotlivých vlastníkov garáží zaplatať náhradu za užívanie pozemkov do povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom náhrada vychádza zo sadzby 12,00 eur/m²/rok v súlade s Rozhodnutím č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy (p. Matejcová - 3m², p. Papay - 22 m²) a zo sadzby 21,25 eur/m²/rok podľa smernice S 14 (p. Marek - 19 m²) . Podmienkou uzatvorenia kúpnej zmluvy je, aby mali kupujúci uhradené 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.

Navrhované riešenie

Predaj pozemkov sa navrhuje schváliť podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 14.05.2025: 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 záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. 15629/27, 15629/28, 15629/38, 15629/39, k. ú. Ružinov, funkčné využitie území: OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

Stanovisko technickej infraštruktúry, zo dňa 13.05.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 20.05.2025: Predaj akceptuje.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 28.05.2025: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 15.05.2025: Súhlasí.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 21.05.2025: Nemá námietky.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 15.05.2025: Sa nevyjadruje.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 12.05.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 20.05.2025: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 20.05.2025: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 14.05.2025: 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.

Sekcia právnych služieb, k 26.01.2026: So žiadateľmi nevedie súdne konanie.

Mestská časť Bratislava-Ružinov – súhlasné stanovisko starostu zo dňa 09.12.2025.