

## **Dôvodová správa**

**PREDMET** : Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice, parc. č. 3308/37 a nasl., Františkovi Sapákovi, ako majetkovoprávne usporiadanie vzťahu pod stavbou

**ŽIADATEĽ** : František Sapák

### **ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV, k. ú. Podunajské Biskupice**

<b>parc. č.</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>LV</b>
3308/37	zastavaná plocha a nádv.	4	2
3308/38	ostatná plocha	2	2
3308/39	ostatná plocha	10	2
<hr/>			
<b>spolu: 16 m<sup>2</sup></b>			

## **SKUTKOVÝ STAV**

### **Predmet žiadosti**

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii nachádzajúce sa pod stavbou rodinného domu vo vlastníctve žiadateľa a jeho prístavbami, ktoré sú v bezprostrednom susedstve s pozemkami vo vlastníctve žiadateľa.

### **Dôvod a účel žiadosti**

František Sapák požiadal o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho vzťahu k týmto pozemkom ako výlučný vlastník susedných nehnuteľností a stavby v k. ú. Podunajské Biskupice zapísaných na LV č. 5085, a to pozemkov registra „C“ KN parc. č. 3308/14, parc. č. 3308/32, parc. č. 3308/36, parc. č. 2958/95 a parc. č. 2958/16 spolu vo výmere 508 m<sup>2</sup> a stavby rodinného domu súp. č. 11555 vybudovaného na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 3308/14 a parc. č. 3308/37.

Žiadateľ ako vlastník príľahlých nehnuteľností a stavby rodinného domu má záujem o pripojenie a scelenie uvedených pozemkov v bezprostrednom susedstve s pozemkami v jeho vlastníctve, prípadne pod stavbou. Pozemok registra „C“ KN parc. č. 3308/37, k. ú. Podunajské Biskupice žiadateľ v súčasnosti užíva ako pozemok pod stavbou rodinného domu, pozemky registra „C“ KN parc. č. 3308/39 a parc. č. 3308/38 ako súčasť oplotenej záhrady/dvora.

Predmet predaja sa nachádza v zastavanom území mestskej časti Podunajské Biskupice, v stabilizovanej uličnej zástavbe bytových a rodinných domov, s komplexnou technickou a občianskou vybavenosťou lokálneho významu. Prístup k nemu je z Orechovej ulice a z ulice Svornosti. Jeho užívanie je ovplyvnené hlukom a emisiami od cestnej dopravy na ulici Svornosti. V zmysle platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, má predmet predaja nasledovné funkčné využitie územia: Obytné územia, malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 stabilizované územie.

Žiadateľ v súčasnosti predmetné pozemky výlučne užíva, a preto uhrádza hlavnému mestu bezdôvodné obohatenie.

Predajom nehnuteľností nepríde k zamedzeniu prístupu na iné pozemky. Predmet predaja nezasahuje do žiadnej komunikácie, ani chodníka.

V prípade predmetu predaja ide o pozemky s menšou výmerou a s obmedzeným využitím.

### **Stanovenie kúpnej ceny**

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 65/2025 zo dňa 26. 08. 2025, ktorý vypracoval znalec Ing. Viliam Antal, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Realitné portály ponúkajú pozemky v širšom okolí predmetu prevodu, pričom ide o stavebné pozemky pre bytovú výstavbu, rodinné domy, či záhradné chatky a nie pozemky s rozlohou a využitím ako je predmet prevodu.

**Všeobecná hodnota podľa ZP č. 65/2025 zo dňa 26. 08. 2025 spolu:** 3 247,84 eur  
**Jednotková hodnota podľa ZP č. 65/2025 zo dňa 26. 08. 2025:** 202,99 eur/m<sup>2</sup>

**Cenová mapa:** priemerná cena..... 291,00 eur/m<sup>2</sup>  
medián ceny..... 296,00 eur/m<sup>2</sup>

**Nájom za 10 rokov:** 1 891,20 eur za výmeru 16 m<sup>2</sup>

**Účtovná cena:** spolu 258,91 eur

**Bezdôvodné obohatenie:** 15,76 eur/mesiac

**Náklady za ZP:** 240,00 eur

**Prehľad ponúk realitných portálov:** V ponuke nie sú žiadne podobné pozemky, ani využitím, ani výmerou v danej lokalite. Väčšina ponúk je v okolitých lokalitách, kde sa cena pohybuje od cca 160,26 eur/m<sup>2</sup> do cca 412,06 eur/m<sup>2</sup>

**Cena odporúčaná OMV:** 4 800,00 eur (300 eur/m<sup>2</sup>)

**OMV odporúča predaj pozemku vzhľadom na jeho tvar, veľkosť a polohu za kúpnu cenu vo výške 300,00 eur/m<sup>2</sup>.**

**Informatívna výška nájomného v zmysle Smernice č. S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien hlavného mesta SR Bratislavy**

Pozemok parc. č. 3308/37 k. ú. Podunajské Biskupice je v rozsahu 4 m<sup>2</sup> využívaný v kategórii *Stavby – existujúce trvalé stavby so súpisným číslom* – upravená východisková hodnota podľa lokality je 19,50 eur/m<sup>2</sup>/rok, pri výmere 4 m<sup>2</sup> ide o sumu 78,00 eur/rok.

Pozemok parc. č. 3308/38 k. ú. Podunajské Biskupice je v rozsahu 2 m<sup>2</sup> využívaný v kategórii *Prídomová zeleň - verejnosti neprístupná pri rodinných domoch, oplotená* – upravená východisková hodnota podľa lokality je 5,85 eur/m<sup>2</sup>/rok, pri výmere 2 m<sup>2</sup> ide o sumu 11,70 eur/rok.

Pozemok parc. č. 3308/39 k. ú. Podunajské Biskupice je v rozsahu 10 m<sup>2</sup> využívaný v kategórii *Prídomová zeleň – verejnosti neprístupná pri rodinných domoch, oplotená* – upravená východisková hodnota podľa lokality je 5,85 eur/m<sup>2</sup>/rok, pri výmere 10 m<sup>2</sup> ide o sumu 58,50 eur/rok.

**Navrhované riešenie**

Navrhujeme schváliť podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predmetný predaj nehnuteľností, keďže ide o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré sú v súčasnosti vo výlučnom užívaní žiadateľa ako pozemok pod rodinným domom, ako súčasť oplotenej záhrady/dvora.

**Stanoviská odborných útvarov magistrátu**

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 04. 06. 2025:

Z hľadiska ÚPN k predaju pozemkov reg. C-KN parc. č. 3308/37, 3308/38, 3308/39 za účelom majetkovoprávneho vysporiadania a užívania pozemkov pod stavbami rodinného domu a prístavby nemáme pripomienky.

Oddelenie technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 19. 05. 2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 20. 05. 2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 16. 06. 2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 27. 05. 2025: Súhlasí.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 10. 06. 2025: Nemá pripomienky

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 21. 05. 2025: Nevyjadruje sa.

Sekcia informatiky, dát a inovácií, stanovisko zo dňa 19. 08. 2024: Nemá pripomienky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 19. 05. 2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 03. 06. 2025: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 26. 05. 2025: Neeviduje zostatok nedaňovej pohľadávky po lehote splatnosti.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 05. 06. 2025: Odporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 16. 09. 2025: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

**Stanovisko starostu MČ Bratislava-Podunajské Biskupice zo dňa 21. 07. 2025:**

Súhlasné.