

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na predaj ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemku v Bratislave, k. ú. Trnávka, parc. č. 15086/166, Ing. Miroslavovi Babíkovi a JUDr. Babete Babíkovej

ŽIADATELIA: Ing. Miroslav Babík,
JUDr. Babeta Babíková,

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

k. ú. Trnávka

| parc. č. | druh pozemku | výmera v m² | LV |
|-----------------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| 15086/166 | ostatná plocha | 110 | 5109 |

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti je nehnuteľnosť uvedená v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava obdržalo od žiadateľov žiadosť odkúpenie pozemku registra „C“ KN parc. č. 15086/166 – ostatná plocha vo výmere 110 m², zapísaného na LV č. 5109 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy.

Žiadatelia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi stavby súp č. 5503 – rod. dom na parc. č. 15086/104 a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 15086/73 a parc. č. 15086/104, k. ú. Trnávka, zapísanými na LV č. 2111. Spolu s týmito nehnuteľnosťami je oplotený aj pozemok tvoriaci predmet tohto materiálu, ktorý je predzáhradkou a z časti tvorí prístup k rodinnému domu. Pozemok využívajú výlučne žiadatelia, ktorí požiadali o jeho odkúpenie, aby zosúlادili faktický stav so stavom právnym. Pozemok sa nachádza na Trnávke na ulici. Ide sa nachádzajú rodinné domy so záhradami. Predajom pozemku žiadateľom nedôjde k zamedzeniu prístupu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve iných osôb.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 48/2025 vypracovaného Ing. Eduardom Sahánkom, znalcom pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 48/2025 zo dňa 12.09.2025 spolu: 31 579,90 eur
Jednotková hodnota podľa ZP č. 48/2025 zo dňa 12.09.2025: 287,09 eur/m²

Cenová mapa: priemerná cena.....598,00 eur/m²
medián ceny.....568,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov: 4 504,00 eur

Účtovná cena: 547,70 eur

Bezdôvodné obohatenie: 450,40 eur/rok (2,30 eur/m²/rok.....záhrada.....68 m²
7,00 eur/m²/rok.....prístup na pozemok42 m²)

Náklady za ZP: 160 eur za ZP č. 48/2025

Prehľad ponúk realitných portálov: 349,96 eur/m² (priemerná cena)

Cena odporúčaná OMV:

38 500,00 eur (350,00 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.

Ponuky nájdené na realitných portáloch nie sú 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, resp. záhrady na rekreáciu. V danom prípade ide o pozemok, ktorý slúži z časti ako prístup na pozemok a z časti ako predzáhradka k rodinnému domu vo vlastníctve žiadateľov. Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 276,17 eur/m² (rovinatý pozemok pre rodinný dom na ulici cesta, celková výmera 579 m²), 345,32 eur/m² (rovinatý pozemok pre rodinné domy pri Zlatých pieskoch v lokalite., celková výmera 695 m²), 402,90 eur/m² (pozemok na výstavbu rodinného domu v lokalite VII, celková výmera 611 m²), 375,47 eur/m² (rovinatý pozemok pre rodinné domy na ulici Domové role, celková výmera 799 m²).

Bezdôvodné obohatenie

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na uvedený pozemok uzavretú nájomnú zmluvu. Žiadatelia za užívanie pozemku hlavnému mestu uhradili za obdobie od 01.06.2020 do 31.05.2022 jednorazovo sumu 900,80 eur a od 01.06.2022 uhrádzajú hlavnému mestu v mesačných splátkach náhradu za užívanie pozemku, ktorá bola stanovená v zmysle Rozhodnutia primátora Hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, tabuľka 100, lokalita II, položka 121 a 191c, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny odplaty za vecné bremeno v sume 37,53 eur/mesiac.

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. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 (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. 15086/166, k. ú. Trnávka, ktoré zabezpečí zosúladenie skutkového a právneho stavu užívania pozemku, ktorý je užívaný ako predzáhradka a z časti ako prístup do rodinného domu a je oplotený spolu so stavbou súp č. 5503 – rod. dom na parc. č. 15086/104 a pozemkami registra „C“ KN parc. č. 15086/73 a parc. č. 15086/104, k. ú. Trnávka, zapísanými na LV č. 2111 ako bezpodielové spoluvlastníctvo manželov Ing. Miroslava Babíka a JUDr. Babety Babíkovej.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 29.04.2025: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN parc. č. 15086/166, k. ú. Trnávka, funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Pozemok reg. „C“ KN parc. č. 15086/166 je súčasťou územia, pre ktoré je schválený Územný plán zóny TRNÁVKA-STRED, pozemok sa nachádza v územno-funkčnom celku – UFC 2, mimo hranice regulovanej územno-funkčnej jednotky.

Stanovisko technickej infraštruktúry, zo dňa 10.04.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 16.04.2025: Súhlasí bez pripomienok.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 29.04.2025: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 16.04.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 06.05.2025: Pred zmenou vlastníctva pozemku je potrebné zrealizovať zákres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne.

Sekcia údržby a správy ciest, stanovisko zo dňa 15.04.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 09.04.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 09.04.2025: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 24.04.2025: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 18.09.2025: Neeviduje voči žiadateľom pohľadávky.

Sekcia právnych služieb, k 18.09.2025: So žiadateľmi nevedie súdne konanie.

Mestská časť Bratislava-Ružinov – stanovisko vyžiadané listom zo dňa 08.08.2025.