

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na predaj ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemkov v k. ú. Karlova Ves, parc. č. 1674/241 a 1674/257, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Haviarových

ŽIADATELIA : Ing. Miroslav Haviar a Zora Haviarová

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
1674/241	ostatné plochy	111	LV č. 46
1674/257	ostatné plochy	35	LV č. 46
vo výmere spolu:		146 m ²	

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Ing. Miroslav Haviar a Zora Haviarová požiadali o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho vzťahu k týmto pozemkom ako spoluvlastníci susedných nehnuteľností v k. ú. Karlova Ves, a to pozemkov registra „C“ KN zapísaných na LV č. 135 parc. č. 1674/236, parc. č. 1910/1 a parc. č. 1910/2 spolu vo výmere 629 m² a rodinného domu súp. č. 3304 zapísaného na LV č. 3491 vybudovaného na pozemku parc. č. 1910/1.

Žiadatelia ako vlastníci príslušných nehnuteľností majú záujem o pripojenie a scelenie uvedených pozemkov v bezprostrednom susedstve s pozemkami v ich spoluvlastníctve. Pozemky v súčasnosti výlučne užívajú ako súčasť oplotenej záhrady, resp. dvora. Tieto nehnuteľnosti, aktuálne vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, pôvodne v minulosti vlastnil Ing. Miroslav Haviar, ktorému spolu s jeho spoluvlastníkmi boli v roku 1987 vyvlastnené v prospech Československého štátu. Plánované využitie – vybudovanie chodníka medzi Dlhými Dielmi a Lackovou ulicou nebolo však nikdy zrealizované a podľa vyjadrenia príslušných oddelení magistrátu ani nie je plánované a vzhľadom na súčasnú zástavbu v uvedenej lokalite ani zrealizovateľné.

Predmet predaja sa nachádza v mestskej časti Karlova Ves, na sídlisku Dlhé Diely, medzi ulicami Lackova a Nad Lúčkami, za oplotením dvora a záhrady pri rodinnom dome vo vlastníctve žiadateľov. Ide o voľný nezastavaný pozemok, na ktorom je záhrada, zeleň a spevnené plochy pri dome, dlhodobo využívané vlastníckmi príslušného rodinného domu.

Pozemok parc. č. 1674/241 má úzky dlhý tvar a leží v značne svahovitom upravenom teréne. Pozemok parc. č. 1674/257 má kosodĺžnikový tvar a leží na úpätí svahu, v teréne upravenom takmer do roviny. Touto nehnuteľnosťou prechádza verejný vodovod DN 400 mm.

Žiadatelia v súčasnosti predmetné pozemky výlučne užívajú, a preto uhrádzajú hlavnému mestu bezdôvodné obohatenie.

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

Stanovenie kúpnej ceny

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 126/2025 zo dňa 11. 08. 2024, ktorý vypracovala znalecká organizácia FINDEX s.r.o., Ing. Peter Skákala, PhD., ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

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

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 126/2025 zo dňa 11. 08. 2025 spolu: 22 228,50 eur
Jednotková hodnota podľa ZP č. 126/2025 zo dňa 11. 08. 2025: 152,25 eur/m²

Cenová mapa: 351,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov: 6 420,00 eur za výmeru 146 m²

Účtovná cena: spolu 726,95 eur – 4,98 eur/m²

Bezdôvodné obohatenie: 642,00 eur/rok za výmeru 146 m²

Náklady za ZP: 369,00 eur

Prehľad ponúk realitných portálov: 304,94 eur/m², spolu 44 521,24 eur (vychádza z ceny väčších stavebných pozemkov, ktoré sú vhodné na zastavanie, v ponuke nie sú žiadne podobné pozemky, ani využitím, ani výmerou)

Cena odporúčaná OMV: 23 360,00 eur (160,00 eur/m²)

OMV odporúča predaj pozemkov vzhľadom na skutočnosť, že Československý štát ich pôvodne žiadateľovi vyvlastnil za minimálnu hodnotu a následne na plánovaný účel nevyužil i vzhľadom na ich tvar, veľkosť a polohu, ako aj vzhľadom za kúpnu cenu vo výške 160,00 eur/m².

Kúpna cena bola stanovená v zmysle rozhodnutia č. 40/2020 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa stanovujú zásady cenotvorby kúpnej ceny. Realitné portály neponúkajú porovnateľné pozemky ako je predmet prevodu, najmä z hľadiska lokality, výmery a využitia pozemku (na realitných portáloch sa nachádzajú ponuky na pozemky na stavebnú činnosť, prípadne rekreačné účely, napr. pozemok vo výmere 978 m² za 194,26 eur/m² - ulica pozemok vo výmere 765 m² za 248,24 eur/m², pozemok vo výmere 650 m² za 380,00 eur/m², pozemok vo výmere 796 m² za 370,60 eur/m², pozemok vo výmere 965 m² za 331,61 eur/m²).

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

Pozemky v k. ú. Karlova Ves parc. č. 1674/241 v rozsahu 111 m² a pozemok parc. č. 1674/257 v rozsahu 35 m² sú využívané v kategórii *Prídomová zeleň - verejnosti neprístupná pri rodinných domoch, oplotená* – upravená východisková hodnota podľa lokality je 4,40 eur/m²/rok, pri výmere 146 m² ide o sumu 642,00 eur/rok.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj pozemkov sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (posledná zmena tohto zákona novelou č. 137/2023 Z. z.) a podľa § 9 ods. 3 písm. h) uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 (Zásady hospodárenia) ako prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom **obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce. Zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom

webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu.

V tomto prípade ide podľa Zásad hospodárenia o 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.

Predaj hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že kupujúci ako spoluvlastníci susedných nehnuteľností zapísaných na LV č. 135 a č. 3491 – pozemkov a stavby rodinného domu súp. č. 3304 priláhlých k predmetu predaja – majú záujem o pripojenie, scelenie a udržiavanie uvedených pozemkov vo výmere do 400 m² v bezprostrednom susedstve s ich nehnuteľnosťami, ktoré sú aj v súčasnosti v ich výlučnom užívaní ako súčasť oplotenej záhrady priláhlej k domu.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetný predaj nehnuteľností, keďže ide o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré je v súčasnosti vo výlučnom užívaní žiadateľov ako súčasť oplotenej záhrady, resp. dvora.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 19. 05. 2025 a 07. 01. 2025:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 1674/257, funkčné využitie územia: Obytné územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 1674/241, funkčné využitie územia: Obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie.

Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 14. 05. 2025 a 17. 12. 2024: Pozemkom prechádza verejný vodovod DN 400 mm. Bez pripomienok.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 28. 05. 2025 a 18. 12. 2024: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 15. 05. 2025 a 15. 01. 2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 22. 05. 2025 a 16. 12. 2024: Nemá pripomienky.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 15. 05. 2025 a 13. 01. 2025: Nevyjadruje sa.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 27. 05. 2025 a 13. 01. 2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 14. 05. 2025 a 08. 01. 2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 14. 05. 2025 a 15. 12. 2024: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 14. 05. 2025: Neeviduje zostatok nedaňovej pohľadávky po lehote splatnosti.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 20. 05. 2025: Odporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 17. 09. 2025: V súčasnosti so žiadateľmi nevedie súdne konanie.

Stanovisko starostky MČ Bratislava-Karlova Ves zo dňa 25. 06. 2025 a 08. 04. 2025:

Súhlasné.