

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na predaj ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemku v Bratislave, k. ú. Jarovce, parc. č. 457/13, Jánovi Behonovi a Petre Behonovej

ŽIADATELIA: Ján Behon a Petra Behonová,

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

k. ú. Jarovce

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	LV	pozn.
457/13	zastavané plochy a nádvoría	15 m ²	1237	(GP 31072025)
spolu vo výmere		15 m²		

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti je nehnuteľnosť uvedená v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava obdržalo dňa 06.11.2024 žiadosť od žiadateľov o odpredaj časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 457/10 – zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 1237 (pozemku registra „C“ KN parc. č. 457/13 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 15 m² vzniknutého oddelením z pozemku registra „C“ KN parc. č. 457/10 podľa GP č. 31072025), vo vlastníctve hlavného mesta.

Šetrením bolo preukázané, že predmetná časť pozemku je príľahlá k pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, je oplotená a užívaná žiadateľmi ako záhrada.

Žiadatelia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi rodinného domu so súpis. č. 929 postavenom na pozemku parc. č. 457/12, LV č. 2547, k. ú. Jarovce, a žiadateľ Ján Behon je výlučným vlastníkom príľahlých pozemkov parc. č. 457/11, parc. č. 457/12, LV č. 1919, k. ú. Jarovce.

S rodinným domom majú žiadatelia oplotenú aj časť pozemku parc. č. 457/10, ktorú využívajú ako záhradu, a o ktorej odkúpenie požiadali, aby zosúlادili faktický stav so stavom právnym.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 30/2025, Ing. Kataríny Šilhárovej, Jilemnického 17, 902 01 Pezinok, ev. č.: 915601.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 30/2025 zo dňa 11.07.2025 spolu: 3 150,00 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 30/2025 zo dňa 11.07.2025: 210,29 eur/m²

Cenová mapa: priemerná cena.....475,00 eur/m²
medián ceny.....497,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov: 1 012,80 eur (6,75 eur/m²/rok.....15 m²)

Účtovná cena: 298,74 eur

Bezdôvodné obohatenie: 101,28 eur/rok (6,75 eur/m²/rok.....15 m²)

Náklady za ZP: 220 eur za ZP č. 30/2025

Prehľad ponúk realitných portálov: 303,02 eur/m² (priemerná cena)

Cena odporúčaná OMV: 4 500,00 eur (300,00 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.

Na realitných portáloch nie sú dohľadované ponuky 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. V danom prípade ide o pozemok, ktorý slúži ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve žiadateľov. Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 449,59 eur/m² (rovinatý stavebný pozemok určený na výstavbu rod. domu na ulici, celková výmera 605 m²), ďalej 367,00 €/m² (rovinatý stavebný pozemok určený na výstavbu rod. domu na ulici, celková výmera 800 m²), ďalej 305,50 eur/m² (rovinatý stavebný pozemok na ulici, celková výmera 982 m²), ďalej 90,00 eur/m² (rovinatý stavebný pozemok určený na výstavbu rod. domu na ulici, celková ponúkaná výmera 8 362 m²).

Bezdôvodné obohatenie

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na uvedený pozemok uzavretú nájomnú zmluvu, preto požadujeme od žiadateľov zaplatať náhrady za užívanie pozemku do povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom náhrada vychádza zo sadzby 6,75 eur/m²/rok za časť pozemku parc. č. 457/10, v súlade so Smernicou S14 ocenenie výšky nájomov a vecných bremien.

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. d) a 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. prevod za účelom zriadenia záhrad na pozemkoch pri rodinných domoch a 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 vzťahov k časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Jarovce, parc. č. 457/10 (pozemku registra „C“ KN parc. č. 457/13 vo výmere 15 m² vzniknutého odčlenením z pozemku registra „C“ KN parc. č. 457/10 podľa GP č. 31072025), ktoré zabezpečí zosúladenie skutkového a právneho stavu užívania časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 457/10 (pozemku registra „C“ KN parc. č. 457/13 vo výmere 15 m² vzniknutého odčlenením z pozemku registra „C“ KN parc. č. 457/10 podľa GP č. 31072025), ktorý je užívaný ako záhrada a je oplotený spolu s rodinným domom so súpis. č. 929 postaveným na pozemku parc. č. 457/12, LV č. 2547 v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov, vrátane príľahlých pozemkov parc. č. 457/12, parc. č. 457/11, LV č. 1919, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žiadateľa Jána Behona.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 27.02.2025: Číslo funkcie 102, stabilizované územie. Bez pripomienok.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 14.02.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 13.02.2025: Nemá pripomienky.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 11.03.2025: Súhlasí.
Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 18.02.2025: Bez pripomienok.
Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 07.03.2025: Súhlasí.
Sekcia údržby a správy ciest, stanovisko zo dňa 14.02.2025: Bez pripomienok.
Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 11.02.2025: Súhlasí.
Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 13.02.2025: Súhlasí.
Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 12.03.2025: Odporúča.
Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 21.02.2025: Neeviduje voči žiadateľom pohľadávky.
Sekcia právnych služieb, dňa 28.08.2025: V súčasnosti so žiadateľmi nevedie súdne konanie.
Mestská časť Bratislava-Jarovce súhlasí s prevodom časti daného pozemku – stanovisko zo dňa 14.07.2025.