

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

na schválenie kúpy pozemku parc. č. 15284/212 v k.ú. Ružinov pre potreby majetkovoprávného vysporiadania pozemkov a stavby sídla Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia

Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia Ú BSK

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia Ú BSK

JUDr. Lucia Leflerová
referentka právneho oddelenia Ú BSK

Bratislava
September 2025

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2025

zo dňa 26. 09. 2025

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

kúpu nehnuteľného majetku - pozemku:

- **parcely registra „C“ č. 15284/212 o výmere 16 m², druh pozemku: ostatná plocha v k.ú. Ružinov, obec: BA – m.č. Ružinov, okres: Bratislava II - odčlenenú Geometrickým plánom č. 61/2025, vypracovaným dňa 13.08.2025 GeoREALing s.r.o., Pri trati 25, 821 06 Bratislava, IČO: 52 458 032, úradne overeným dňa 27.08.2025 pod číslom G1-1591/2025 na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „geometrický plán“) od parcely registra „C“ č. 15284/158 o výmere 536 m², druh pozemku: ostatná plocha, zapísanú na LV č. 6160 Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre k.ú. Ružinov, obec: BA – m.č. Ružinov, okres: Bratislava II;**

z výlučného vlastníctva: Ing. Stanislav Procházka, rod. Procházka, trvale bytom
....., štátna príslušnosť, dátum nar., r.č.:

do výlučného vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja za kúpnu cenu vo výške 400€/m² (slovom štyristo Eur/m²), a teda za kúpnu cenu v celkovej výške 6.400 € (slovom šesťtisícštyristo €)

B ž i a d a

predsedu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť všetky právne úkony spojené s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku špecifikovanému v časti A. tohto uznesenia do výlučného vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja za nasledovných podmienok:

- a) predávajúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote predávajúci nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
- b) kupujúci predloží Geometrický plán vypracovaný dňa 13.08.2025 GeoREALing s.r.o., Pri trati 25, 821 06 Bratislava, IČO: 52 458 032 príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru za účelom jeho zápisu najneskôr spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
- c) Kúpna cena bude uhradená predávajúcemu do 15 kalendárnych dní po predložení originálu výpisu z listu vlastníctva použiteľného na právne úkony za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:
 - kupujúci nadobudne predmet kúpy do výlučného vlastníctva,
 - v časti C listu vlastníctva bez zápisu.

T: 31.01.2026

Dôvodová správa

Predmetom predkladaného materiálu je návrh na odkúpenie pozemku o celkovej výmere 16 m², ktorý priamo susedí s pozemkami a stavbou sídla Úradu Bratislavského samosprávneho kraja. Potreba vysporiadania vlastníckych vzťahov vyplynula z výsledkov vytýčenia hraníc pozemku, na základe ktorého bolo zistené, že roh budovy, ako aj nákladný, zásobovací výťah zasahuje na cudzí pozemok – konkrétne do parc. č. 15284/158 v k.ú. Ružinov, ktorá je vo vlastníctve p. Ing. Stanislava Procházku (Príloha č. 1).

Nadobudnutím pozemku – parc. č. 15284/212, ktorá bude odčlenená od vyššie uvedenej parc. č. 15284/158, **dôjde k zosúladeniu skutočného stavu so stavom právne žiaducim**. Budova, ako sídlo BSK, bude stáť v celom rozsahu na pozemku vo vlastníctve BSK, čím sa eliminuje riziko budúcich majetkovoprávných sporov so susedným vlastníkom a zabezpečí sa stabilita vlastníckych a susedských vzťahov.

Predkladaným materiálom sa navrhuje kúpiť pozemok nie iba pod budovou, ale navrhuje sa odkúpiť 16 m², podľa zakreslenia v geometrickom pláne (Príloha č. 2) **čím sa zarovná hranica parcely**. Pozemky budú tvoriť ucelený a prehľadný celok, čo zjednoduší správu a nakladanie s majetkom do budúcnosti.

Nadobudnutie predmetného pozemku prispeje aj k zvýšeniu hodnoty majetku BSK. **Skutočnosť, že stavba stojí výhradne na vlastnom pozemku, je základným predpokladom jej plnohodnotného využívania, budúcej modernizácie či budúcich investičných zámerov**. Nadobudnutím pozemku sa tak predíde potenciálnym obmedzeniam pri rekonštrukciách, stavebných zásahoch a investíciách do budovy. V prípade ponechania súčasného stavu by akýkoľvek rozsiahlejší zásah mohol byť komplikovaný z dôvodu zasahovania stavby na cudzí pozemok. Vysporiadaním vlastníckych vzťahov sa tak vytvorí podmienky pre bezproblémovú realizáciu investičných aktivít v budúcnosti.

Predmetný pozemok môže byť v budúcnosti využitý aj na doplnkové účely v prospech zamestnancov a návštevníkov Úradu BSK. Využitie môže spočívať napríklad vo vybudovaní oddychovej zóny alebo jeho prenájmu za účelom zabezpečenia občerstvenia, bufetu. Takéto riešenia prispievajú k zvýšeniu funkčnosti a komfortu celého areálu.

V dôvodovej správe popisovaný stav na LV č. 6160 pre k.ú. Ružinov v súčasnosti ešte nezodpovedá aktuálnemu výpisu z listu vlastníctva (Príloha č. 3) a zakresleniu v katastrálnej mape (Príloha č. 4), nakoľko výmera a presné hranice pozemku sú zmenené a určené zameraním - Geometrickým plánom, č. 61/2025, vypracovaným dňa 13.08.2025 GeoREALing s.r.o., Pri trati 25, 821 06 Bratislava, IČO: 52 458 032. Geometrický plán bude predložený kupujúcim príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru za účelom jeho zápisu do katastra nehnuteľností najneskôr spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech BSK.

Kúpna cena nehnuteľnosti bola dohodou zmluvných strán stanovená vo výške 400 €/m², a teda výsledná kúpna cena za celú parcelu predstavuje sumu 6.400 €. Cena bola stanovená na základe prieskumu realitného trhu, pri ktorom boli brané do úvahy viaceré inzeráty zverejnené na realitných portáloch. Z nich vyplynulo, že cena pozemkov určených na bytovú výstavbu a občiansku vybavenosť v mestskej časti Ružinov sa pohybuje v rozmedzí približne od 345 €/m² do 920 €/m², pričom najnižšie ponuky sa nachádzali v okrajových lokalitách, ako sú Zlaté piesky, Domové role či Nové záhrady. S prihliadnutím na skutočnosť, že predmetný pozemok sa nachádza v centrálnej časti Ružinova, možno dohodnutú kúpnu cenu považovať za primeranú a zodpovedajúcu cenovým pomerom v danej lokalite.

Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností navrhujeme schváliť kúpu nehnuteľného majetku – pozemku v k.ú. Ružinov – do výlučného vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja v súlade s navrhovaným uznesením predkladaného materiálu.

Prílohy:

1. Vytyčovací náčrt č. 55/2025, vypracovaný dňa 31.07.2025 GeoREALing s.r.o., Pri trati 25, 821 06 Bratislava, IČO: 52 458 032
2. Geometrický plán č. 61/2025, vypracovaný dňa 13.08.2025 GeoREALing s.r.o., Pri trati 25, 821 06 Bratislava, IČO: 52 458 032
3. LV č. 6160 pre k.ú. Ružinov
4. Katastrálna mapa – parc. č. 15284/212
5. Fotodokumentácia