



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 23.06.2019

dňa 30.06.2019

**N Á V R H**  
**na predaj pozemku registra „E“, parc.č. 3842/2 na Baníckej 10**  
**ako prípad hodný osobitného zreteľa**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Martin Mlýnek  
prednosta miestneho úradu

**Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava–  
Staré Mesto  
o d p o r ú č a  
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti  
Bratislava–Staré Mesto prerokovať  
predložený návrh

**Zodpovedný:**

Mgr. Kristína Majvitorová  
poverená riadením  
majetkového oddelenia

**Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

**Spracovateľ:**

Mgr. Vladimír Kliment  
referát majetkový

**Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- informatívnu snímku z mapy
- predchádzajúci súhlas primátora
- žiadosť o kúpu
- územnoplánovaciu informáciu



## N á v r h   u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A. schvaľuje

v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa na Baníckej 10 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, a to pozemku registra „E“, parc. č. 3842/2, zapísaného na liste vlastníctva č. 8925 ako orná pôda vo výmere 21 m<sup>2</sup> do vlastníctva Ing. Júliusovi Krištofíkovi a Ing. Ivane Krivosudskej, obaja bytom Pražská 31, 811 04 Bratislava, za cenu 3 675,00- EUR s podmienkami:

- kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy,
- v prípade, že nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy kupujúcim do 3 mesiacov odo dňa prijatia uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti, stratí uznesenie platnosť.

B. konštatuje,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že pozemok je kvôli svojmu umiestneniu pre mestskú časť neprístupný a žiadatelia sú vlastníkami susedných pozemkov parc. č. 3760/1, 3760/5, 3760/7, stavby rodinného domu so súp. č. 103274 na pozemku parc. č. 3760/1 a stavby garáže so súp. č. 105163 na pozemku parc. č. 3760/7.

## D ô v o d o v á   s p r á v a

Predmetom predaja je nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúca sa v Bratislave na Baníckej 10, k.ú. Staré Mesto, a to pozemok registra „E“, parc. č. 3842/2 ako orná pôda vo výmere 21 m<sup>2</sup> zapísaného na liste vlastníctva č. 8925.

Žiadatelia Ing. Július Krištofík a Ing. Ivana Krivosudská, obaja bytom Pražská 31, 811 04 Bratislava sú vlastníčkmi susedných nehnuteľností, a to: pozemku parc. č. 3760/1, 3760/5, 3760/7, stavby rodinného domu so súp. č. 103274 na pozemku parc. č. 3760/1 a stavby garáže so súp. č. 105163 na pozemku parc. č. 3760/, zapísaných na liste vlastníctva č. 1308.

Žiadaný pozemok má trojuholníkový tvar a z jednej strany má spoločnú hranicu so žiadateľmi a z druhej strany má spoločnú hranicu s pozemkom parc. č. 3842/61, ktorý je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Za sokolovňou 1. Pozemok je spoločne oplotený spolu s pozemkami žiadateľov a tvorí jeden funkčný celok, pričom sa nachádza v svahovitom území a pre mestskú časť je neprístupný.

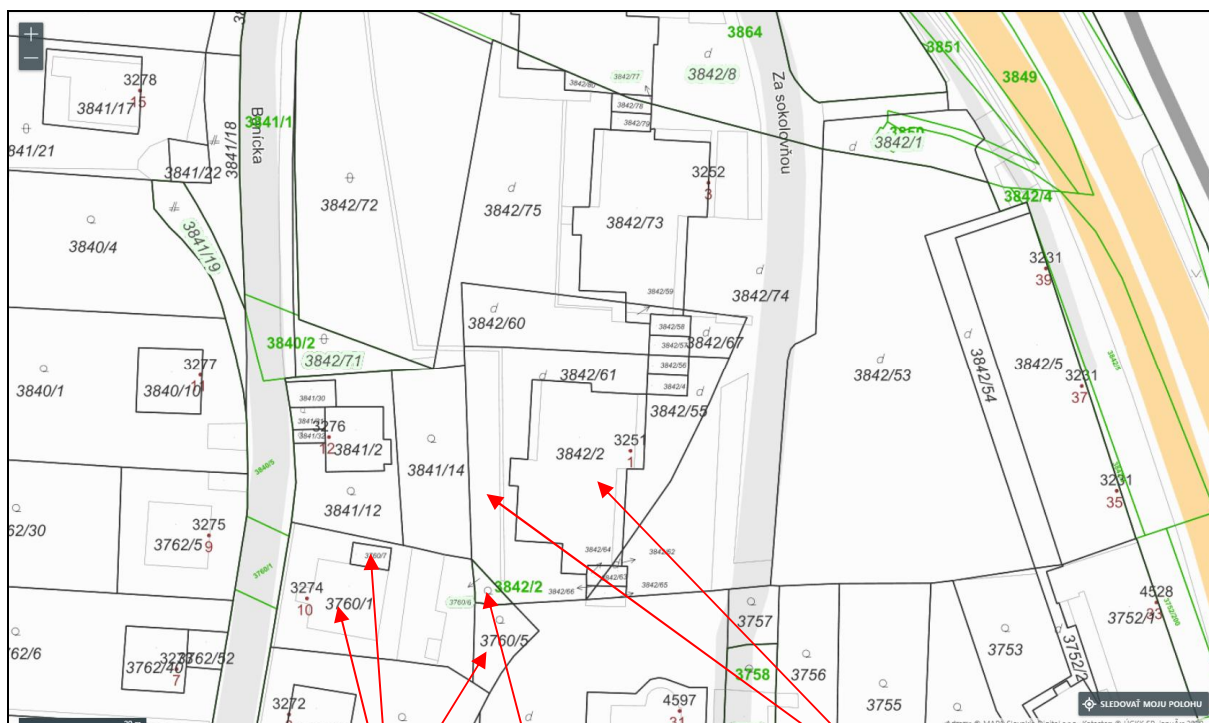
Mestská časť nemá so žiadateľmi uzatvorený žiaden nájomný ani iný vzťah, ktorý by upravoval užívanie dotknutého pozemku.

Všeobecná hodnota predávaného pozemku vychádza zo znaleckého posudku č. 13/2018 zo dňa 14.02.2018, vypracovaným spoločnosťou FINDEX, s.r.o., sídlo: Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ktorým bol ohodnotený neďaleký pozemok parc.č. 3841/33, v zmysle ktorého je cena vypočítaná na 173,99 EUR/m<sup>2</sup>.

Súhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníctva nehnuteľnosti bol udelený dňa 14.04.2020 za kúpnu cenu nie nižšiu ako 175,00- EUR/m<sup>2</sup>.

Predaj pozemku navrhujeme schváliť v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa, nakoľko pozemok je kvôli svojmu umiestneniu, prístupu a malej výmere pre mestskú časť nevyužitelný a žiadateľ je vlastníkom susedných pozemkov parc.č. 3760/1, 3760/5, 3760/7 stavby rodinného domu so súp. č. 103274 na pozemku parc. č. 3760/1 a stavby garáže so súp. č. 105163 na pozemku parc. č. 3760/, zapísaných na liste vlastníctva č. 1308.

Referát územného plánu, rozvoja a prípravy a koordinácie projektov nemá výhrady k predaju pozemku za predpokladu, že pozemok bude využitý v súlade so stanoveným funkčným využitím a platnou reguláciou v zmysle ÚPD.



**žiadateľ**

**žiadaný pozemok**

**vlastníci bytového domu  
Za sokolovňou 1**





bytový dom Za sokolovňou 1



žiadaný pozemok pri pohľade z Baníckej 10

bytový dom Za sokolovňou 1



žiadaný pozemok za oplotením pri pohľade  
od bytového domu Za sokolovňou 1

Ing. Ivana Krivosudská  
dátum narodenia: 19.09.

Ing. Július Krištofik, MB  
dátum narodenia: 25.05

MIESTNY ÚRAD MESTSKÉJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	03-05-2019
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	22205
PRÍLOHY:	7
ČÍSLO SPISU:	
VYBAVUJE:	

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto  
Vajanského nábrežie 3  
814 21 Bratislava 1

Bratislava, dňa 24.4.2019

### Žiadosť o odkúpenie nehnuteľnosti

1

Podpísaní Ing. Ivana Krivosudská, dátum narodenia: 19.09.1976, bydlisko: Pražská 4597/31, 811 04 Bratislava a Ing. Július Krištofik, MBA, dátum narodenia: 25.05.1979, bydlisko: Pražská 4597/31, 811 04 Bratislava si Vás dovoľujeme požiadať o odkúpenie nasledovnej nehnuteľnosti:

nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 8925, pre katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I ako pozemok, parcelné číslo 3842/2, o výmere 21 m<sup>2</sup>, druh orná pôda, parcela registra „E“ (ďalej ako „Pozemok“).

Predmetný Pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, pričom správu vykonáva Mestská časť Bratislava - Staré Mesto.

2

Žiadosť o odkúpenie nehnuteľnosti odôvodňujeme nasledovnými skutočnosťami:

Podpísaní Ing. Ivana Krivosudská a Ing. Július Krištofik, MBA, sme podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1308, pre katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I ako

- pozemok, parcelné číslo 3760/1, o výmere 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“
- pozemok, parcelné číslo 3760/5, o výmere 177 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrada, parcela registra „C“

(ďalej spoločne ako „Nehnuteľnosti“).

Nehnuteľnosti v našom vlastníctve, na ktorých je postavený dom, priamo susedia s Pozemkom, sú spolu s ním oplotené a tvoria jeden celok. Ide o dlhodobý stav, ktorý tu roky jestvuje (odrasené ihličnany na prilženej fotografii zasadil predchodca predchádzajúceho majiteľa) pričom iná využiteľnosť Pozemku ako spolu s Nehnuteľnosťami nie je reálna. Radi by sme zosúladiť užívanie s vlastníctvom a z tohto dôvodu žiadame o odkúpenie Pozemku.

V prílohe prikladáme LV č. 1308, vedené pre k. ú. Staré Mesto v kópii, kópiu katastrálnej mapy, fotodokumentáciu a LV č. 8925, vedené pre k. ú. Staré Mesto.





**Matúš Vallo**  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

MAJ

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	05-05-2020
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	19485/2020
PRÍLOHY:	1 VYBAVUJE:

Bratislava 14.04.2020  
Č.j.: MAGS OGC 45798/2020

Vážená pani starostka,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 1.07.2019, doplnenej dňa 2.3.2020 č.j. 3435/10268/2020/MAJ/Kli, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré mesto, udeľujem

**predchádzajúci súhlas č. 01 01 0038 19**

podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemku registra „E“ v katastrálnom území **Staré Mesto**

- **parc.č. 3842/2 – orná pôda vo výmere 21 m<sup>2</sup>**, zapísaný na LV č. 8925 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **175,00 €/m<sup>2</sup>**, s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.8 písm. e)
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

**Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Staré Mesto prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a príkladáme výpis z Cenovej mapy v okolí danej lokality .**

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „E“ parc. č. 3842/2 v k. ú. Staré Mesto, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



Vážená pani  
Ing. arch. Zuzana Aufrichtová  
starostka mestskej časti  
Bratislava – Staré Mesto

ID	Typ	Druh	Vložené	Zmenené	Plocha	Obec	Ulica	Mena	Cena	EUR/m2
10162093922	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	18.06.2019	23.07.2019	800	Bratislava - Staré Mesto	Langsfeldova	EUR	592 000	740,00
16963143102	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	04.11.2019	04.11.2019	452	Bratislava - Staré Mesto	Havlíčkova	EUR	540 000	1 194,69
10145382242	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	26.08.2019	14.11.2019	700	Bratislava - Staré Mesto	Za sokolovňou	EUR	700 000	1 000,00
03649145720	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	09.12.2019	14.03.2020	452	Bratislava - Staré Mesto	Břeclavská	EUR	540 000	1 194,69
16537567074	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	26.08.2019	14.11.2019	800	Bratislava - Staré Mesto	Majakovského	EUR	1200 000	1 500,00

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto



## Interný list

**Pre:** Ferko Andrej, Ing., oddelenie majetkové, referát majetkový

**Od:** Majorošová Martina, Ing., kancelária starostu, referát územného plánu, rozvoja a prípravy a koordinácie projektov

**Číslo**  
2929/24407/2019/KST/Mam

**Vybavuje**  
Majorošová Martina, Ing.

Bratislava  
15.05.2019

**Vec:**

**Informácia o využití pozemku parc. č. 3842/2 z hľadiska podmienok platnej ÚPD a vyjadrenie k prevodu pozemkov, ul. Banícka**

<b>Lokalita</b>	Ul. Banícka
<b>K. ú.: Staré Mesto p. č.</b>	3842/2 registra „E“
<b>Zóna</b>	A6 Slavin
<b>Žiadosť zo dňa</b>	15.05.2019
<b>Žiadateľ</b>	referát majetkový
<b>Zámer</b>	predaj pozemku

Parcela č. 3842/2 je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód S**: plocha je situovaná v území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou je aj pozemok, parcelné č.: 3842/2 k.ú. Staré Mesto, je spracovaná **Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava** (obstarávateľ: Hl. mesto SR Bratislava, čístopis z 05/2002), ktorá je schválená ako platná územnoplánovacia dokumentácia v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Bratislave č. 609/2001 zo dňa 28. 06. 2001, v znení neskorších zmien doplnkov. Záujmová parcela sa nachádza v zmysle tejto dokumentácie **v sektore č.73**, pre ktorý ÚPN-Z stanovuje nasledovnú **záväznú reguláciu**:

### Sektor č. 73

#### ZÁVÄZNÁ ČASŤ

**VYMEDZENIE SEKTORA:** Územie je vymedzené Pražskou cestou, ulicou Za sokolovňou, Baníckou ulicou a parcelami obytných objektov. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

**FUNKCIA:**

- **Funkčné využitie územia:**  
Prevládajúca funkcia - bývanie  
Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.  
Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť
- **Neprípustné funkčné využitie územia:**  
Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

#### REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**  
rodinný dom - samostatne stojaci

#### REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
- **Maximálna podlažnosť:**  
rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie  
Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.
- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.  
Nová zástavba nie je prípustná na parcelách č.3757, č.3756, č.3755, č.3754, a č.3780/2 určených v rámci areálu občianskej vybavenosti na zeleň.

#### SMERNÁ ČASŤ

**PLOCHA:** 2,935 ha

**CHARAKTERISTIKA:** Sektor leží v svahovitom území, s veľkými výškovými rozdielmi. V sektore je zastúpená historizujúca, funkcionalistická a modernistická architektúra. Objekty majú rôznu architektonickú úroveň. V území je zastúpená aj dobrá modernistická architektúra zo šesťdesiatych rokov. Z typologických druhov je zastúpený bytový dom, rodinný dom, rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily. Sektor je zaujímavý zložitou urbanistickou situáciou, ktorá sa musí vysporadúvať s komplikovanou hmotovopriestorovou formou zástavby a terénou konfiguráciou, s rôznorodými typologickými formami zástavby. V území sú viditeľné niekdajšie územnicke zámery. Neprepojená ulica Za sokolovňou je torzom budovanej komunikačnej siete.

**POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA:** Sektor susedí s areálom Kalvárie, ktorý má plochy s najvyšším výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt.

**PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:** Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

#### REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby:**  
Stavby pre administratívu, obchod, služby.

**ZELEŇ:** Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov.


**STATICKÁ DOPRAVA:** Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.



**Záver:**

Za predpokladu, že časť pozemku, parc.č. 3842/2 k.ú. Staré Mesto bude využitá v súlade s platnou ÚPD nemáme k predaju predmetného pozemku výhrady.

S pozdravom



**Ing. arch. Zuzana Aufrichtová**  
starostka mestskej časti