

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je predaj podielu o veľkosti 2/6 k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4554, a to:

parc. č. 8477 – bytový dom
parc. č. 8477 – zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558m²
parc. č. 8478 – záhrada, vo výmere 329 m²

KUPUJÚCI: Ščasný Ľubomír, Ing.,

Dátum nar. [REDACTED]

Nehnuteľnosti:

- stavba so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
- pozemok registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m²,
- pozemok registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m².

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m²	Hodnota
8477	Zastavaná plocha a nádvorie	558	396 090,72 Eur
8478	Záhrada	329	121 016,07 Eur
Spolu:		887	517 106, 79 Eur

ŠPECIFIKÁCIA STAVBY

Predmetom žiadosti je nájomný bytový dom s pozemkami, situovaný v zastavanom území MČ Staré Mesto, neďaleko pešej zóny na Obchodnej ulici, v oblasti historického centra Bratislavy, na ulici Heydukova so vstupom priamo z tejto ulice. Obytný nájomný dom na ul. Heydukova 19, p.č. 8477 s dvorom a záhradou na p.č. 8478 v centre hl.m. SR Bratislavy, v k.ú. Staré Mesto, v pamiatkovej zóne mesta. Bytový dom sa nachádza v radovej zástavbe – prieluke. Prístup do dvornej časti a záhrady za bytovým domom je možný len cez vnútorný vestibul domu. Bytový dom je trojpodlažný s čiastočne zapusteným suterénom, s dvoma dvornými krídlami a vstupom do bytov z centrálneho schodiska (pravé rameno) alebo z pavlače (ľavé rameno z pohľadu ulice). Objekt má pôdorys v tvare nepravidelného písmena „U“. Na pozemkoch je situovaný od roku 1912 obytný dom. Kód využitia pozemku k rozhodnému dátumu je 501, regulácia H, územie kompaktného mesta: 501, 502 - zmiešané územia rozvojové.

V zmysle obhliadky ide o budovu na bývanie s bytmi a nebytovými priestormi, občianska vybavenosť v povalovom priestore a v suteréne. V objekte prevláda podlahová plocha viac ako 50% pre bytové účely. Nájomný bytový dom je v čase obhliadky (20.1.2026) čiastočne využívaný na bývanie (5 bytov v prenájme s regulovaným nájomným, z celkovo 19 tých bytov a NP. Pôvodné a posledné využívanie bolo na bývanie s nebytovým priestorom vo

dvore s prístupom cez spoločný vstup do domu a jedným dodatočne zrealizovaným prístupom z ulice.

Nehnuteľnosť nemá v čase obhliadky možnosť komerčného využitia formou prenájmu – nevyhovujúci technický stav, odstránené priečky realizované a nedokončené stavebné úpravy v bytoch.

K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy. Riziko spojené s využívaním je zistené najmä z dôvodu technického stavu a vybavenia bytovej budovy. Ide o objekt v stave s poškodením prvkov krátkodobej aj dlhodobej životnosti, so zanedbanou údržbou s potrebnou komplexnou rekonštrukciou a obnovou, ktorej realizácia si bude vyžadovať vysoké nároky staveniskovú prevádzku (prístup len z obmedzenej ul. Heydukova, zabratie verejného priestranstva nie je možné – príjem pacientov do nemocnice – prístup z dvora nie je možný). Riziko spojené s využívaním vyplýva aj uzatvorených nájomných zmlúv a regulácie nájomného, z čoho vyplývajú riziká pokrytia základnej údržby objektu v podielovom vlastní.

Hodnota stavby spolu s pozemkami, prípojkami inžinierskych sietí, terénnymi schodmi, spevnenou plochou, oporným múrom záhrady a oplotením záhrady bola znalkyňou stanovená na sumu **1 252 869,19Eur**.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet kúpnej zmluvy

Predmetom prevodu sú spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel predaja nehnuteľnosti

Uznesením MsZ č. 208/2023 v znení uznesenia MsZ č. 313/2023 zo dňa 04.10.2023 Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schválilo návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky. Vo vyššie uvedenom návrhu sú upravené aj návrhy riešenia jednotlivých podielových domov. Bytový dom Heydukova 19 pozostáva z celkovo 16 bytov, z toho hlavnému mestu prislúcha počet bytov k podielu 5,3.

V prípade bytového domu sa v dokumente návrh komplexného riešenia problematiky uvádza ako návrh vysporiadania - predaj. Zároveň podielový spoluvlastník prejavil záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta k nižšie uvedenej nehnuteľnosti.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka: „Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí: Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať spôsobmi, taxatívne uvedenými v odsekoch 1 – 16 tohto paragrafu. Podľa § 9a ods. 15 písm. c) „Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce, a to podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.“

Z predaja spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii hlavné mesto získa finančné prostriedky vo výške 544 000,00 Eur ako aj podiel zostatku vo fonde údržby a opráv bytového domu. Predmetné finančné prostriedky budú príjmom Fondu rozvoja bývania, aby mohli byť použité na rekonštrukciu bytov a bytových domov vo vlastníctve hlavného mesta, nadobúdanie nových bytov do bytového fondu hlavného mesta a riešenie podielových domov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanému riešeniu bol predložený znalecký posudok č. 9/2026 zo dňa 20. 01. 2026, ktorý vypracovala [REDAKOVANÉ] znalkyňa v odbore stavebníctvo – pozemné stavby, ktorá bol vybraná na základe Rámcovej dohody č. **MAGTS2400127** zo dňa 07.05.2024.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu: požiadané listom zo dňa 06.05.2026

Stanovisko Oddelenie dopravného inžinierstva: stanovisko zo dňa 22.5.2026,

K predaju spoluvlastníckych podielov neuplatňujeme pripomienky.

Stanovisko Oddelenie majetkových vzťahov: stanovisko zo dňa 21.5.2026. Súhlasí s podmienkami:

Podmienky súhlasu:

- predloženie zápisu do registra partnerov verejného sektora, nakoľko hodnota prevodu presahuje sumu 100 tis. EUR

Stanovisko Oddelenie nájomov nehnuteľností: Stanovisko zo dňa 18.5.2026, Keďže oddelenie nájomov nehnuteľností neeviduje k pozemkom, ktoré sú predmetom predaja, nájomnú zmluvu, k predaju predmetných nehnuteľností sa nevyjadruje.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok: stanovisko zo dňa 13.5.2026 uvádza, že eviduje ku dňu žiadosti zostatok nedaňovej pohľadávky voči kupujúcemu po lehote splatnosti 0,00 Eur.

ÚHA Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti: stanovisko zo dňa 13.5.2026. Záujmové pozemky sú využiteľné v zmysle funkcie a regulácie uvedenej v tejto územnoplánovacej informácii. Voči predaju spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta na záujmových pozemkoch nemáme z hľadiska záväznej regulácie územného plánu námietky.

Sekcia digitalizácie, Oddelenie sieťovej infraštruktúry: stanovisko zo dňa 7.5.2026. Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zákres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne. Žiadosť o zákres a vytýčenie týchto sietí je potrebné zaslať na e-mailovú adresu info@tsb.sk.

V prípade, že v dotknutom území na nachádzajú zariadenia VO a/alebo MOS, je potrebné zabezpečiť buď ich prekládku mimo pozemku, ktorý má byť predmetom zmeny vlastníka, alebo zriadenie vecného bremena pre účely prevádzky, údržby, modernizácie a rekonštrukcie zariadení VO a/alebo MOS spoločnosťou Technické siete Bratislava, a.s.

Siete boli emailovou formou preverené s TSB a.s. a 6.5.2026 preverené, že siete verejného osvetlenia sú trasované len popred budovu v chodníku, teda mimo záujmového územia.

Sekcia správy a údržby ciest. Stanovisko zo dňa 12.5.2026. Nejedná sa o cestné pozemky v správe SSÚC. Z hľadiska správcu ciest sa nevyjadrujeme

Oddelenie životného prostredia. Stanovisko zo dňa 25.5.2026.

Ochrana ovzdušia: Súhlasí s predloženou žiadosťou bez výhrad, avšak pri budúcom predaji požadujeme dodržiavať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Referát odpadového hospodárstva: Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

Nový vlastník je povinný dodržiavať čistotu a poriadku na nehnuteľnostiach, dodržiavať platné všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti odpadového hospodárstva a to najmä:

- zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- VZN mestskej časti Bratislava- Staré Mesto č.4/2023 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava–Staré Mesto

Ochrana vôd, vodné hospodárstvo Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

K predloženej žiadosti vo veci predaja spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh nemáme námietky.

Pri predaji a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a nehnuteľnosti užívať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a ich pásiem ochrany a k ohrozeniu alebo znečisteniu pôdy, podzemných alebo povrchových vôd.

Referát veterinárnej starostlivosti a dezinsekcie: Súhlasí bez výhrad.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. /2026 zo dňa 18.6.2026 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať predaj spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v objekte na Heydukovej ulici č. 19.