

## **Dôvodová správa**

### **PREDMET:**

Návrh na predloženie ponuky spoluvlastníkom na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu Hlavného mesta SR Bratislavy vo výške 20/80 na bytovom dome súpisné číslo 889, postavenom na pozemku parc. č. 3476, vrátane pozemkov parc. č. 3476 a 3477 s príslušenstvom, na ulici Štefánikova, orientačné číslo 31, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

### **Navrhovateľ:**

Sekcia nájomného bývania

### **ŠPECIFIKÁCIA STAVBY**

<b>súp. č.</b>	<b>Druh stavby</b>	<b>Na pozemku parc.č.</b>	<b>LV č.</b>
889	Bytový dom	3476	4469

### **POZEMKY**

<b>Parc.č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>LV č.</b>
3476	Zastavaná plocha a nádvoria	948,00	4469
3477	Záhrada	196,00	4469
<b>Spolu 1144,00 m<sup>2</sup></b>			

### **Spoluvlastníci:**

- Pavol Slávik, trvalým bydliskom [REDACTED] podiel o veľkosti 32/80 k celku
- Martin Špišák, trvalým bydliskom [REDACTED] podiel o veľkosti 7/80 k celku
- Karol Špišák, trvalým bydliskom [REDACTED] podiel o veľkosti 7/80 k celku
- Mgr. Miriam Singer, trvalým bydliskom [REDACTED] podiel o veľkosti 14/80 k celku

### **SKUTKOVÝ STAV:**

**Predmet výzvy:** Predmetom predloženého materiálu je rozhodnutie o ďalšom postupe Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pri nakladaní so spoluvlastníckym podielom vo výške 20/80 na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, a to:

- bytový dom súpisné číslo 889, postavený na pozemku parc. č. 3476,
- pozemok parc. č. 3476 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 948 m<sup>2</sup>,

- pozemok parc. č. 3477 – záhrada o výmere 196 m<sup>2</sup>,

zapísané na liste vlastníctva č. 4469, nachádzajúce sa na Štefánikovej ulici, orientačné číslo 31, v obci Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I. Hlavné mesto SR Bratislava je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v rozsahu 20/80, pričom ostatnými podielovými spoluvlastníkmi sú fyzické osoby.

### **Dôvod a účel výzvy:**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako podielový spoluvlastník vyššie uvedených nehnuteľností zvažuje ďalší postup pri nakladaní so svojim spoluvlastníckym podielom. V zmysle ustanovenia § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov sú ostatní spoluvlastníci pri prevode spoluvlastníckeho podielu oprávnení uplatniť si zákonné predkupné právo.

V prípade zamýšľaného prevodu spoluvlastníckeho podielu je povinnosťou prevádzajúceho spoluvlastníka ponúknuť tento podiel prednostne ostatným spoluvlastníkom za rovnakých podmienok, za akých by mal byť prevedený na inú osobu. Na splnenie tejto zákonnej povinnosti je potrebné zaslať ostatným spoluvlastníkom písomnú výzvu na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva.

Účelom predloženého materiálu je preto rozhodnutie, či Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako spoluvlastník schváli zaslanie výzvy spoluvlastníkom podľa § 140 Občianskeho zákonníka, alebo sa rozhodne takýto postup nerealizovať. O tejto otázke je v súlade s článkom 80 ods. 2 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy oprávnené rozhodnúť Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Predložením materiálu nedochádza k rozhodnutiu o samotnom uplatnení alebo neuplatnení predkupného práva zo strany spoluvlastníkov, ale výlučne k rozhodnutiu o procesnom postupe hlavného mesta SR Bratislavy pri nakladaní s jeho majetkom v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a Občianskym zákonníkom.

Stavba je situovaná v zastavanom území mesta Bratislava, na Štefánikovej ulici číslo orientačné 31, má pridelené súpisné číslo 889 a je situovaná na parcele číslo 3476, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I. Stavba je situovaná v radovej zástavbe budov na ulici. Stavba je zapísaná v zozname nehnuteľných kultúrnych pamiatok SR pod číslom 588/1. Jedná sa o obytnú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste, na Štefánikovej ulici. Objekt má celkovo 7 podlaží (suterén, prízemie, 1. - 4. poschodie, podkrovia). Objekt je situovaný v rovinatom teréne.

Objekt je užívaný cca od roku 1910. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne také podstatné prejavy porúch stavebno-technických prvkov stavby, ktoré by signalizovali podstatnú statickú nespôsobilosť stavby ako celku, pričom výnimkou sú nosné konštrukcie pavlačí a balkónov ktoré sú lokálne v havarijnom stave a lokálne sú významne poškodené drevené nosné aj nenosné konštrukcie zastrešenia / krovu od dlhodobého zatekania a hniloby.

Predmetná nehnuteľnosť je jednou z obytných budov, pri ktorých má Hlavné mesto SR spoluvlastnícky podiel v režime podielového spoluvlastníctva bez vecného vymedzenia jednotlivých bytov alebo nebytových priestorov. Uvedené vlastnícke vzťahy vznikli v dôsledku historických majetkových zmien a reštitučných procesov.

Problematika týchto podielových domov je riešená v rámci materiálu „Komplexné riešenie problematiky nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy“, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 208/2023 v znení uznesenia č. 313/2023, ktorého cieľom je stabilizácia vlastníckych vzťahov a zlepšenie technického stavu dotknutých objektov.

V prípade bytového domu na Štefánikovej ulici 31 bola ku dňu **xxx** zo strany mestskej časti Bratislava – Staré Mesto doručený protokol o vrátení správy spoluvlastníckeho podielu do priamej správy hlavného mesta.

Dňa 23.07.2024 bola hlavnému mestu SR Bratislave doručená žiadosť spoluvlastníkov, zastúpených advokátskou kanceláriou Spišák & Partners, o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislavy vo výške 20/80. V žiadosti je poukazované najmä na dlhodobý nepriaznivý technický stav objektu, potrebu neodkladných opráv, ako aj na komplikované spoluvlastnícke a správne vzťahy, ktoré sťažujú zabezpečenie riadnej údržby domu.

Na nevyhovujúci technický stav objektu poukazujú aj podania nájomníkov bytového domu adresované správcovi nehnuteľnosti, v ktorých je uvádzané najmä zatekanie strechy, poškodenie stavebných konštrukcií a riziká spojené s elektroinštaláciou.

Nepriaznivý technický stav domu bol preukázaný aj Znaleckým posudkom č. 31/2026, vypracovaným znalcom **[REDAKOVANÉ]** ktorého predmetom bolo stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností ku dňu 11.02.2026.

Podľa záverov znaleckého posudku:

- bytový dom je užívaný od roku približne 1910,
- objekt je hodnotený ako stavba s výskytom lokálnych až havarijných porúch, pričom významne poškodené sú najmä nosné konštrukcie pavlačí a balkónov a drevené konštrukcie krovu v dôsledku dlhodobého zatekania,
- Z celkového počtu bytov v stavbe (23) je cca 10 bytov užívaných tretími osobami s nájmom ktorý vyplýva z minulosti - nájomné zmluvy s regulovaným nájmom, jeden byt je prenajímaný bez regulácie. Ostatné byty sú neprenajateľné z dôvodu nevhodného technického stavu.
- Podlahová plocha obsadených / prenajatých bytov predstavuje 1106,34 m<sup>2</sup>, t.j. cca 48,38 % z celkovej podlahovej plochy bytov v dome. Čiže normálne využiteľnej je len cca 51,62 % podlahovej plochy bytov.

Znalecký posudok stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností ako celku (stavba vrátane pozemkov a príslušenstva) na sumu 2 360 000,00 eur, pričom všeobecná hodnota

spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislavy vo výške 20/80 bola určená na sumu 591 039,86 eur. Uvedené skutočnosti sú podkladom pre určenie podmienok prípadného nakladania so spoluvlastníckym podielom Hlavného mesta SR.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností je pri prípadnom prevode svojho spoluvlastníckeho podielu povinné postupovať v súlade s ustanovením § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, t. j. ponúknuť tento podiel prednostne ostatným spoluvlastníkom na uplatnenie ich zákonného predkupného práva.

**Stanoviská odborných útvarov magistrátu:** požiadané listom zo dňa 13.05.2026

Stanovisko oddelenia životného prostredia, zo dňa 25.5.2026.

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

Referát odpadového hospodárstva: Súhlasíme za splnenia nasledovných podmienok:

Žiadame, aby bol budúci vlastník alebo správca nehnuteľnosti plnil povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a 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.

Ochrana vôd, vodné hospodárstvo: Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

K predloženej žiadosti vo veci návrhu na zaslanie výzvy spoluvlastníkom na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh nemáme námietky.

Pri budúcom užívaní nehnuteľností tieto 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 a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy.

Referát veterinárnej starostlivosti a dezinsekcie: Súhlasí bez výhrad

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 21.5.2026: Za oddelenie parkovania s predmetným návrhom súhlasíme, keďže nezasahuje do súčasných ani budúcich plánov parkovacej politiky.

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 20.5.2026: K prípadnému predaju nehnuteľností sa vyjadrujeme iba z hľadiska záujmov sledovaných našim oddelením.

Odpredaj podielového vlastníctva existujúcej nehnuteľnosti ostatným spoluvlastníkom objektu považujeme za riešenie rešpektujúce verejný záujem. Objekt bytového domu na pozemku parc. č. 3476, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod č. 588/0 (ďalej ako NKP), je v súčasnosti v chátrajúcom stave a jeho celková obnova si vyžaduje nemalé finančné prostriedky. Nie je

vhodné, aby objekt NKP nachádzajúci sa vo výrazne exponovanom území centra mesta, zostal aj naďalej v takto nevyhovujúcom stave.

Upozorňujeme, že objekt bude možné využívať aj po jeho odpredaji výlučne v súlade s ÚPN.

Oddelenie majetkových vzťahov, stanovisko zo dňa 21.5.2026: Podmienky súhlasu:

- schváleniu predaja v MsZ musí predchádzať vrátenie správy nehnuteľného majetku zvereného MČ Staré Mesto,
- predloženie zápisu do registra partnerov verejného sektora, ak hodnota prevodu na kupujúceho presiahne sumu 100 tis. EUR

Stanovisko Sekcia digitalizácie, zo dňa 27.5.2026: K uvedenej žiadosti nemáme námietky.

**Účelom predloženého materiálu je preto rozhodnutie, či Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy schváli zaslanie písomnej výzvy ostatným spoluvlastníkom na uplatnenie alebo neuplatnenie zákonného predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu hlavného mesta vo výške 20/80 za navrhovaných podmienok, alebo sa rozhodne takýto postup nerealizovať.**