

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckemu podielu 1/8 na nehnuteľnostiach v Bratislave, k. ú. Karlova Ves, vo vlastníctve Alžbety Hajdániovej

ŽIADATEĽKA: Alžbeta Hajdániová

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

k. ú. Karlova Ves

POZEMKY registra „E“ KN

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn
3524	záhrady	234	LV č. 5060, podiel 1/8
3525/1	záhrady	159	LV č. 5060, podiel 1/8
3525/2	záhrady	194	LV č. 5060, podiel 1/8
3528/1	záhrady	212	LV č. 5060, podiel 1/8
3528/2	záhrady	191	LV č. 5060, podiel 1/8
3529	záhrady	259	LV č. 5060, podiel 1/8

spolu vo výmere: 1249 m²

podiel 1/8 predstavuje cca 156,125 m²

Žiadateľka a hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nasledovne:

- Alžbeta Hajdániová - podiel 1/8 k celku,
- hlavné mesto - podiel 1/2 k celku.

Na liste vlastníctva č. 5060 pre k. ú. Karlova Ves sú okrem hlavného mesta a žiadateľky vedené ako spoluvlastníci aj ďalšie tri fyzické osoby, každá v podiele 1/8, ktoré hlavnému mestu nedoručili ponuku na uplatnenie predkupného práva.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predkupného práva je podiel vo výške 1/8 na nehnuteľnostiach uvedených v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Ponuka na uplatnenie predkupného práva doručená hlavnému mestu dňa 28. 04. 2026 sa týka spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8 k celku na nehnuteľnostiach v k. ú. Karlova Ves, LV č. 5060, a to pozemkoch registra „E“ KN parc. č. 3524, parc. č. 3525/1, parc. č. 3525/2, parc. č. 3528/1, parc. č. 3528/2, parc. č. 3529, v spoluvlastníctve žiadateľky. Uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú na ulici.

Hlavné mesto SR Bratislava je podielovým spoluvlastníkom uvedených pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. Karlova Ves, v podiele 1/2, pričom na liste vlastníctva č. 5060 sú vedené ako podieloví spoluvlastníci ešte ďalšie tri fyzické osoby, každá v podiele 1/8. Tieto osoby hlavnému mestu nedoručili ponuku na uplatnenie predkupného práva.

Pozemky sú v súčasnosti sčasti zastavané miestnou cestou Karloveská ulica, chodníkom, električkovou traťou a sčasti sa na nich nachádza zeleň.

Aktuálne má hlavné mesto SR Bratislava s Alžbetou Hajdániovou (i s ostatnými spoluvlastníkmi predmetných pozemkov) uzatvorenú nájomnú zmluvu na užívanie časti pozemkov registra „E“ KN parc. č. 3254, parc. č. 3525/2, parc. č. 3528/2 a parc. č. 3259, k. ú. Karlova Ves. Zmluva je uzatvorená odo dňa 1. 3. 2018 na dobu neurčitú za účelom majetkovoprávneho usporiadania vzťahu k pozemkom nachádzajúcim sa pod miestnou cestou ulica. Výška nájomného predstavuje symbolickú hodnotu – 0,33 eur/m².

Na liste vlastníctva č. 5060, k. ú. Karlova Ves na časti pozemkov parc. č. 3525/2, parc. č. 3528/2 je zapísané vecné bremeno práva električkovej trate podľa zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v znení neskorších predpisov v prospech Dopravného podniku Bratislava, a. s. Toto vecné bremeno bolo zapísané do evidencie katastra nehnuteľností v súlade s platnou právnou úpravou aj z dôvodu rekonštrukcie Dúbravsko-Karloveskej radiály.

Žiadateľka neuviedla, či aj niektorí z ostatných spoluvlastníkov majú záujem o uplatnenie svojho predkupného práva k podielu 1/8. V prípade, že by si svoje právo uplatnil aj ďalší zo spoluvlastníkov uvedených pozemkov, podiel hlavného mesta by sa v prípade uplatnenia si predkupného práva hlavného mesta a aj ďalšieho spoluvlastníka upravil a primerane rozdelil, resp. znížil (čo by znamenalo aj úpravu výšky celkovej kúpnej ceny).

V súlade s platnou právnou úpravou má hlavné mesto SR Bratislavy upravený vzťah k častiam pozemkov nachádzajúcich sa pod telesom cesty zákonným vecným bremenom podľa zákona č. 66/2009 Z. z. Toto vecné bremeno spolu s nájomnou zmluvou umožňuje mestu užívať časti predmetu ponuky (nie celú výmeru všetkých pozemkov zapísaných na LV č. 5060) ako pozemok pod stavbou miestnej cesty. Napriek tomu je výhodnejšie a do budúcnosti hospodárnejšie a efektívnejšie uplatniť si predkupné právo hlavného mesta a navýšiť tak podiel hlavného mesta na pozemkoch v k. ú. Karlova Ves.

Spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach vo veľkosti 1/8 (predstavuje cca. 156 m²) bol hlavnému mestu SR Bratislave ponúknutý za kúpnu cenu v celkovej výške 3 000,00 Eur, ktorá musí byť uhradená v 2-mesačnej lehote odo dňa doručenia ponuky žiadateľkou, a teda najneskôr do 28. 6. 2026.

Zákonná úprava predkupného práva a termín úhrady kúpnej ceny

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po predložení ponuky. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

Zo zákonných ustanovení vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na tretie osoby, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom.

Žiadateľ v ponuke určil dobu, dokedy sa má predaj podielu uskutočniť, a to v súlade s § 605 Občianskeho zákonníka dva mesiace odo dňa doručenia ponuky na uplatnenie predkupného práva. Táto lehota platí aj pre zaplatenie kúpnej ceny. Z uvedeného vyplýva, že ak by si hlavné mesto uplatnilo svoje predkupné právo, **kúpna cena 3 000,00 eur musí byť uhradená najneskôr dňa 28. 06. 2026.**

Oddelenie majetkových vzťahov má dostatok finančných prostriedkov v rozpočte na uplatnenie predkupného práva.

Navrhované riešenie

OMV navrhuje uplatniť si predkupné právo hlavného mesta SR Bratislavy ako podielového spoluvlastníka vo výške $\frac{1}{2}$ na ponúkaný podiel žiadateľky vo výške $\frac{1}{8}$ na nehnuteľnostiach v k. ú. Karlova Ves.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti: vyžiadané dňa 13. 5. 2026.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 18. 5. 2026: považuje pozemky za účelné pre mesto, nemá pripomienky.

Oddelenie parkovania: vyžiadané dňa 13. 5. 2026.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy: vyžiadané dňa 13. 5. 2026.

Oddelenie správy a údržby ciest: vyžiadané dňa 13. 5. 2026.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok: vyžiadané dňa 13. 5. 2026.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií: vyžiadané dňa 13. 5. 2026.

Sekcia právnych služieb, stanovisko zo dňa 20. 5. 2026: V súčasnosti so žiadateľkou nevedie súdne konanie.