

Materiál na rokovanie orgánu:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania

ktoré sa koná dňa: 11.06.2025

Stav realizácie projektu „Komplexné riešenie problematiky nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy“

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Juraj Mach, MSc., riaditeľ sekcie

Spracovateľ:

Mgr. Roman Novák, Sekcia nájomného bývania

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia

Dôvodová správa

Informačný materiál

NÁVRH UZNESENIA

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

Stav realizácie projektu „Komplexné riešenie problematiky nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy“ a

odporúča ho predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy ako informačný materiál.

Dôvodová správa

Sekcia nájomného bývania predkladá informáciu o plnení úloh, ktoré vyplývajú z uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 208/2023 zo dňa 25. 05. 2023 v znení uznesenia č. 313/2023 zo dňa 04. 10.2023, ktorým bol schválený návrh komplexného riešenia problematiky nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

V zmysle bodu B.2 uznesenia bola uložená povinnosť predložiť informačný materiál o stave realizácie opatrení na rokovanie mestského zastupiteľstva.

Informačný materiál o stave realizácie opatrení komplexného riešenia problematiky nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy aktuálny ku dňu 26.5.2025.

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „MsZ“) uznesením č. 208/2023 zo dňa 25. 05. 2023 v znení uznesenia č. 313/2023 zo dňa 04. 10. 2023 (ďalej ako „uznesenie“) schválilo návrh komplexného riešenia problematiky nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“).

Hlavné mesto je podielovým spoluvlastníkom viacerých obytných budov (ďalej len „podielové domy“) v režime tzv. ideálneho spoluvlastníctva, t. j. bez presného vymedzenia bytov alebo častí objektu, ktoré by prináležali jednotlivým spoluvlastníkom. Predmetné spoluvlastnícke vzťahy vznikli najmä v dôsledku historických vlastníckych zmien a reštitučných procesov, pri ktorých bol majetok pôvodným vlastníkom alebo ich právnym nástupcom navrátený iba čiastočne.

Problematika podielových domov predstavovala dlhodobu náročnú agendu, ktorá bola v minulosti neriešená, riešená len čiastočne alebo riešená nesystematicky. Mnohé z týchto nehnuteľností sú dnes poznačené nefunkčnými spoluvlastníckymi vzťahmi, čo spôsobuje rozhodovacu paralýzu a znemožňuje riadnu správu a údržbu objektov. Výsledkom je postupné zhoršovanie ich technického stavu, v niektorých prípadoch až do havarijného stavu.

Riešenie tejto problematiky predstavuje prioritný záujem hlavného mesta ako aj mestských častí, ktoré v mnohých prípadoch zabezpečujú správu spoluvlastníckych podielov, pokračovať v realizácii opatrení vedúcich k stabilizácii vlastníckych pomerov a zlepšeniu stavebno-technického stavu dotknutých nehnuteľností.

Správa predmetných podielových domov bola v minulosti zverená mestským častiam, a to najmä mestskej časti Staré Mesto (v 13 prípadoch) a mestskej časti Ružinov (v 2 prípadoch).

V rámci prijatého uznesenia bol stanovený rámcový návrh riešenia zameraný na systematické riešenie problematiky podielových domov, pričom jeho hlavné ciele sú:

- zabezpečiť koordinovaný postup s dotknutými mestskými časťami,
- usilovať sa o získanie čo najväčšieho počtu bytov a podielov do výlučného vlastníctva hlavného mesta,
- pripraviť a realizovať opravy a rekonštrukcie bytových domov a bytov nachádzajúcich sa v zlom technickom stave,
- zabezpečiť dostatočné finančné prostriedky na opravy, rekonštrukcie a revitalizáciu týchto nehnuteľností.

MsZ zároveň prijalo záväzok, že po vysporiadaní vlastníckych vzťahov pri jednotlivých domoch bude navrhnuté opätovné zverenie nadobudnutého majetku do správy príslušných mestských častí.

V súlade s bodom B.2 uznesenia MsZ bola uložená povinnosť predložiť mestskému zastupiteľstvu do 30. 06. 2025 aktuálnu informáciu o stave riešenia tejto problematiky.

Na základe uvedeného sekcia nájomného bývania predkladá aktualizovanú informatívnu správu, ktorá obsahuje prehľad jednotlivých bytových domov vrátane ich majetkovo-právneho stavu a ďalších relevantných údajov.

Prehľad podielových nehnuteľností v stave ku dňu prijatia uznesenia

Stavby			Prislúchajúce parcely			Katastrálne územie
Ulica a súpisné číslo	Podiel HM SR na stavbách	Zapísaný na LV	Parcelné číslo	Zapísaný na LV	Podiel HM SR na parcelách	
Šancová 3989/2	5/8	LV 4287	7615/1, 7615/2, 7615/3 a 7614	LV 4287	5/8	Staré mesto
Heydukova 2146/19	1/3	LV 4554	8477 a 8478	LV 4554	1/3	Staré mesto
Dunajská 4584/27	3/8	LV 982	8759	LV 982	3/8	Staré mesto
Štefánikova 889/31	1/4	LV 4469	3476 a 3477	LV 4469	1/4	Staré mesto
Cintorínska 2369/24	2/5	LV 4446	8745	LV 4446	2/5	Staré mesto
Leškova 3023/20	1/2	LV 4152	7679 a 7680	LV 7169	4883/10000	Staré mesto
Rajská 2347/10	1/2	LV 6938	8617	LV 6938	1/2	Staré mesto
Hviezdoslavovo nám. 168/11	43/60	LV 4247	499	LV 4247	43/60	Staré mesto
Kýčerského 2966/9	1/6	LV 3132	7585v k. ú. Staré mesto	LV 3132	1/6	Staré mesto
Šancová 4003/40	2/15	LV 2853	7571	LV 2853	2/15	Staré mesto
Ostravská 3287/9	2/3	LV 1636	3841/7, 3841/8, 3841/11 a 3840/21	LV 10	1/1	Staré mesto
Grösslingova 2470/57	4/7	LV 984	8801 a 8802	LV 984	4/7	Staré mesto
Smrečianska 3976/35 - 3975/37	1/2	LV 10	7415 a 7416	LV 10	1/1	Staré mesto
Trenčianska 669/3	1/4	LV 359	9711/1	LV 359	1/4	Nivy
Trenčianska 674/8	1/4	LV 119	9687/1 a 9687/2	LV 119	1/4	Nivy

Súhrn aktuálneho stavu

Správa spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta bola vrátená do jeho priamej správy v prípade 5 objektov. V prípade objektu Dunajská 27 bol protokol doručený a v súčasnosti prebieha jeho podpis zo strany hlavného mesta.

V jednom prípade došlo k prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu hlavného mesta (Cintorínska 24), v ďalšom (Smrečianska 37) bol schválený zámer zámeny a aktuálne prebieha konanie o povolení vkladu.

V prípade zvyšných 9 nehnuteľností zatiaľ nebol zo strany mestskej časti doručený návrh protokolu o vrátení majetku.

Zhodnotenie aktuálneho stavu jednotlivých nehnuteľností k dátumu predloženia správy

Objekty v správe mestskej časti Bratislava - Ružinov

Trenčianska 3

Správa spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta na nehnuteľnosti bola vrátená do jeho priamej správy na základe protokolu o vrátení majetku č. 11 85 0560 23 00 zo dňa 13.11.2023. So spoluvlastníkmi prebieha diskusia o možnostiach reálneho rozdelenia bytov a nebytových priestorov podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov.

Trenčianska 8

Správa spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta na nehnuteľnosti bola vrátená do jeho priamej správy na základe protokolu o vrátení majetku č. 11 85 0560 23 00 zo dňa 13.11.2023. V rámci riešenia vlastníckych vzťahov sa podarilo identifikovať a vyriešiť situáciu s neznámym spoluvlastníkom. Následne budú pokračovať rokovania o možnostiach majetkového urovnania medzi spoluvlastníkmi.

Objekty v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto

Cintorínska 24

Správa spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta na nehnuteľnosti bola vrátená do jeho priamej správy na základe protokolu o vrátení majetku č. 11 85 0741 23 00 zo dňa 15.11.2023. Na základe uznesenia MsZ č. 458/2024 zo dňa 29. 02. 2024 bol tento podiel prevedený formou kúpnej zmluvy do výlučného vlastníctva spoluvlastníka nehnuteľnosti. Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru, zo dňa 07. 05. 2024 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Hlavné mesto už nie je spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti.

Smrečianska 37

Objekt bol vrátený do priamej správy hlavného mesta na základe Protokolu č. 11 85 0739 23 00 zo dňa 15.10.2024. Uznesením MsZ č. 749/2024 zo dňa 12.12.2024 bola schválená zámena nehnuteľnosti na Smrečianskej 37 za byt na ulici Dobrovského. V súčasnosti prebieha vkladové konanie na katastrálnom úrade týkajúce sa zmeny vlastníckych práv k oboj predmetným nehnuteľnostiam. Byt nadobudnutý touto zámenou bude zverený do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.

Rajská 10

Správa spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta na nehnuteľnosti bola vrátená do jeho priamej správy na základe protokolu o vrátení majetku č. 11 11 88 0110 25 00 zo dňa 28.04.2025.

Dunajská 27

Na adresu hlavného mesta bol dňa 19.05.2025 zo strany mestskej časti doručený protokol o vrátení majetku. V súčasnosti prebiehajú potrebné kroky na formálne prevzatie správy spoluvlastníckeho podielu do priamej správy hlavného mesta.

Hviezdoslavovo námestie 11

Na základe právoplatného rozsudku došlo k zrušeniu podielového spoluvlastníctva a následnému majetkovému urovnaniu bytov a nebytových priestorov. Hlavné mesto nadobudlo vlastnícke právo k 11 bytom, nad ktorými vykonáva správu mestská časť.

U štyroch z uvedených 11 bytov naďalej prebieha súdne konanie vo veci určenia vlastníckeho práva.

Šancová 2

Zo strany mestskej časti zatiaľ nebol hlavnému mestu doručený návrh protokolu o vrátení majetku.

So spoluvlastníkom nehnuteľnosti prebieha komunikácia týkajúca sa podmienok možného prevodu spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta.

Šancová 40

Zo strany mestskej časti zatiaľ nebol hlavnému mestu doručený návrh protokolu o vrátení majetku.

Spoluvlastníci boli kontaktovaní za účelom rokovaní o ďalšom postupe, najmä o možnostiach vysporiadania podielov. Zatiaľ bez reakcie zo strany spoluvlastníkov.

Leškova 20

Zo strany mestskej časti zatiaľ nebol hlavnému mestu doručený návrh protokolu o vrátení majetku.

So spoluvlastníkmi nehnuteľnosti prebieha komunikácia o ďalšom postupe v súvislosti s majetkovým urovnaním.

Heydukova 19

Zo strany mestskej časti zatiaľ nebol hlavnému mestu doručený návrh protokolu o vrátení majetku.

Štefánikova 31

Zo strany mestskej časti zatiaľ nebol hlavnému mestu doručený návrh protokolu o vrátení majetku.

Kýčerského 9

Zo strany mestskej časti zatiaľ nebol hlavnému mestu doručený návrh protokolu o vrátení majetku.

Ostravská 3287/9

Zo strany mestskej časti zatiaľ nebol hlavnému mestu doručený návrh protokolu o vrátení majetku.

Grösslingova 57

Zo strany mestskej časti zatiaľ nebol hlavnému mestu doručený návrh protokolu o vrátení majetku.