

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je predaj podielu o veľkosti 30/48 k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4287, a to:

- Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1 s príslušenstvom
- Pozemky p.č. 7614, 7615/1, 7615/2, 7615/3, 7615/4

KUPUJÚCI: Meno a priezvisko: **Iris Taussig**

Trvalé bydlisko: [REDACTED]

Štátna príslušnosť: [REDACTED]

(ďalej aj ako „*kupujúci 1*“ v príslušnom gramatickom tvare)

Meno a priezvisko: **Eyal Quastler**

Trvalé bydlisko: [REDACTED]

Štátna príslušnosť: [REDACTED]

(ďalej aj ako „*kupujúci 2*“ v príslušnom gramatickom tvare)

Meno a priezvisko: **Orly Froydental Quastler**

Trvalé bydlisko: [REDACTED]

Štátna príslušnosť: [REDACTED]

(ďalej aj ako „*kupujúci 3*“ v príslušnom gramatickom tvare)

Všetci zastúpení: Ing. arch. Miloš Hartl, dátum narodenia: [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED] trvalé bydlisko: [REDACTED]

[REDACTED] štátna príslušnosť: Slovenská republika, na základe plnomocenstva zo dňa 00.00.2026

Nehnuteľnosti:

Pozemok registra „C“ KN,

- Parc. číslo 7614, výmera 446 m², druh pozemku: záhrada
- Parc. číslo 7615/1, výmera 655 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
- Parc. číslo 7615/2, výmera 1175 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
- Parc. číslo 7615/3, výmera 28 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
- Parc. číslo 7615/4, výmera 15 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

celková hodnota pozemku: 810 116,93 €, hodnota prevádzaného podielu o veľkosti 30/48 k celku: 506 323,08 €.

Stavba so súpis. č. 3989, umiestnená na pozemku parc. č. 7615/1, druh stavby: 9 bytový dom, **celková hodnota stavby: 1 409 883,07 €, hodnota prevádzaného podielu o veľkosti 30/48 k celku: 881 176, 92 €.**

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m ²	Hodnota
7614	záhrada	446	273 910, 90 Eur
7615/1	Zastavaná plocha a nádvorie	655	402 268, 25 Eur
7615/2	Zastavaná plocha a nádvorie	175	107 476, 25 Eur
7615/3	Zastavaná plocha a nádvorie	28	17 196, 20 Eur
7615/4	Zastavaná plocha a nádvorie	15	9 212, 25 Eur
Spolu:		1319,00 m²	810 063, 85 Eur

ŠPECIFIKÁCIA STAVBY

Stavba je situovaná v zastavanom území mesta Bratislava, na Šancovej ulici číslo orientačné 2, má pridelené súpisné číslo 3989 a je situovaná na parcele číslo 7615/1, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I. Stavba je situovaná ako samostatne stojaca, resp. v kontakte v radovej zástavbe domov na ulici (na jednej strane). Stavba je zapísaná v zozname nehnuteľných kultúrnych pamiatok SR pod číslom 773/1.

Jedná sa o obytnú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste, na Šancovej ulici. Objekt má celkovo 6 podlaží (suterén, prízemie, 1. - 3. poschodie, podkrovie). Objekt je situovaný v rovinatom, resp. veľmi mierne svahovitom teréne. Bytový dom obsahuje 22 samostatných bytov (4 byty 1-no izbové + 9 bytov 2-oj izbových + 1 byt 3-oj izbový + 7 bytov 4-or izbových + 1 byt 5-izbový) a 1 nebytový priestor. Celková podlahová plocha bytov v dome je cca 1960 m², celková podlahová plocha nebytových priestorov v dome je cca 45 m².

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, je napojený na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej), zemný plyn, na streche je osadený bleskozvod.

Exaktné doklady o veku stavby neboli predložené (pravdepodobne neexistujú). Z verejne dostupných údajov je zrejmé, že sa jedná o dom vytvorený po roku 1908, pre účely znaleckého posudku bol rok stanovený na 1910.

Pri obhliadke neboli identifikované žiadne také podstatné prejavy porúch nosných stavebnotechnických prvkov stavby, ktoré by signalizovali statickú nespôsobilosť stavby. Lokálne, okrem nosných konštrukcií pavlačí domu, boli identifikované relatívne rozsiahle prejavy porúch prvkov krátkodobej životnosti stavby vyplývajúce z veľmi zanedbanej bežnej údržby stavby v minulosti (úpravy vonkajších a vnútorných povrchov, krytina, pavlače, vzliňajúca vlhkosť, rozvody tekutých médií).

Stavba je posúdená / ohodnotená ako *poškodená stavba*. Objekt je termínu posúdenia v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku a zanedbanej bežnej údržby. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a technický stav je uvažovaná celková predpokladaná životnosť stavby stanovená bradáčovou kubickou metódou, opotrebenie lineárnou metódou.

Hodnota stavby spolu s pozemkami, vodovodnou prípojkou, kanalizačnou prípojkou, elektrickou prípojkou, prípojkou NN, plynovou prípojkou, prístreškom kontajnerového stojiska a vonkajšími úpravami bola znalcom stanovená na sumu **2 219 854,53 Eur**.

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

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.“

Rovnako aj podielový spoluvlastník prejavil záujem o kúpu spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii.

Z predaja spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii hlavné mesto získa finančné prostriedky vo výške 1 550 000,00 Eur. 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 nehnuteľnosti

K navrhovanému riešeniu bol predložený znalecký posudok č. 196/2025 zo dňa 09. 10. 2025, ktorý vypracoval znalec Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD., znalec v odbore stavebníctvo - pozemné stavby, poruchy stavieb, statika stavieb, ktorý bol vybraný na základe Rámcovej dohody č. **MAGTS2400127** zo dňa 07.05.2024.

Všeobecná hodnota spoluvlastníckych podielov na všetkých vyššie uvedených nehnuteľnostiach bola stanovená nasledovne:

Quastler Taussig Iris	podiel	18/144	hodnota:	277 481,82 Eur,
Quastler Eyal	podiel	18/144	hodnota:	277 481,82 Eur,
Quastler Orly Froydental.	podiel	18/144	hodnota:	277 481,82 Eur,
Hlavné mesto	podiel	30/48	hodnota:	1 387 409,08 Eur.

2 219 854,53 Eur

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 23.03.2026 a 27.3.2026

Stanovisko ODI: zo dňa 9.4.2026. K predaju neuplatňujeme pripomienky.

Stanovisko OMV: zo dňa 31.3.2026. Súhlasím s podmienkami: predloženie zápisu do registra partnerov verejného sektora, nakoľko hodnota prevodu presahuje sumu 100 tis. EUR na žiadateľa

Súborné stanovisko OŽP: zo dňa 9.4.2026.

Ochrana ovzdušia: Súhlasí s predajom spoluvlastníckeho podielu za splnenia nasledovných podmienok: 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:

Pri budúcom užívaní nehnuteľností požadujeme dodržiavať čistotu a poriadok na pozemku a 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:

Pri predaji spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh a budúcom užívaní nehnuteľností požadujeme dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov 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.

Pri predaji spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh, je potrebné určiť zodpovednosť za všetky nadzemné a podzemné objekty/stavby/siete nachádzajúce sa na/v dotknutých nehnuteľnostiach a zodpovednosť za plnenie povinností ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi, vydanými rozhodnutiami, stanoviskami a vyjadreniami vo vzťahu k užívaniu a prevádzke predmetných objektov/stavieb/sietí na/v dotknutých nehnuteľnostiach.

Referát veterinárnej starostlivosti a dezinfekcie. Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok: V prípade (predaja) nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnostiam v zmysle predloženej žiadosti a jej príloh žiadame:

aby žiadatelia, ako budúci vlastníci zabezpečovali preventívne opatrenia na predchádzanie prenosným ochoreniam, najmä reguláciu živočíšnych škodcov (deratizáciu), a to v rozsahu zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a v súlade s nariadeniami a výzvami príslušného orgánu verejného zdravotníctva. Táto povinnosť sa vzťahuje na vlastníkov alebo správcov objektov a pozemkov vymedzených vyššie uvedeným zákonom, a to okamihom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (zápisom do KN).

Stanovisko Oddelenie účtovníctva a pohľadávok: zo dňa 8.4.2026. K dátumu 07.04.2026 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

- Taussig Quastler Iris, [REDACTED] - po lehote splatnosti 0,00 €
- Quastler Eyal, [REDACTED] - po lehote splatnosti 0,00 €
- Quastler Orly, [REDACTED] - po lehote splatnosti 0,00 €

Stanovisko Oddelenia tvorby mestskej zelene, zo dňa 15.4.2026

Oddelenie tvorby mestskej zelene nemá voči predaju spoluvlastníckeho podielu v zmysle žiadosti žiadne námietky ani výhrady a s predajom súhlasí, vzhľadom na to, že dotknuté pozemky sú na základe zverovacieho protokolu č. 51/92 zverené Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a teda na predmetných pozemkoch nezabezpečujeme údržbu a ani v budúcnosti neplánujeme ich rozvoj či výsadbu zelene

Stanovisko Sekcia správy a údržby ciest, zo dňa 13.4.2026: Bez pripomienok

Stanovisko Oddelenia usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 10.4.2026. K predaju nehnuteľností sa vyjadrujeme iba z hľadiska záujmov sledovaných našim Oddelením. Odpredaj väčšinového vlastníctva existujúcich nehnuteľností ostatným spoluvlastníkom objektu, ktorí si uplatňujú zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka, považujeme za riešenie rešpektujúce verejný záujem. Objekt bytového domu na pozemku parc. č. 7615/1, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod č. 773 (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.

Stanovisko SX, Oddelenie inteligentných systémov zo dňa 24.3.2026: Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zakres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne. Žiadosť o zakres 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.

V priebehu mesiaca apríl boli vytýčené a zamerané siete na pozemku. Geodetické zameranie sietí na riešenom území bolo odoslané na TSB a.s. Informácia o potrebe zriadenia vecného bremena medzi budúcimi majiteľmi a TSK a.s. na bola doplnená do kúpnej zmluvy č. 04 85 0265 26 00.

Stanovisko Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 23.3.2026 - Mestská časť Bratislava-Staré Mesto týmto odporúča predaj uvedeného spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislavy kupujúcim.