

## Dôvodová správa

**PREDMET:** Návrh na majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21782/1, Lomonosovova ulica, s mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto a so spoločnosťou Bezručová Invest, s. r. o., so sídlom v Bratislave

**ŽIADATEĽ:** Bezručová Invest, s. r. o.  
Bezručova 5, 811 09 Bratislava  
IČO 43 870 295

### **ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI:**

k. ú. Staré Mesto

<b><u>parc. C-KN č.</u></b>	<b><u>druh pozemku</u></b>	<b><u>výmera v m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>pozn.</u></b>
21782/1	zastavaná plocha a nádvorie	803	LV č. 8925

---

**Spolu vo výmere:** 803 m<sup>2</sup>

### **SKUTKOVÝ STAV:**

#### **Predmet majetkovoprávneho usporiadania**

Predmetom majetkovoprávneho usporiadania je nehnuteľnosť uvedená v špecifikácii.

#### **Dôvod a účel majetkovoprávneho usporiadania**

Dňa 12.02.2026 sa konalo stretnutie na mestskej časti Bratislava-Staré Mesto za účasti zástupcov mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, zástupcov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a zástupcov spoločnosti Bezručová Invest, s. r. o. za účelom stanovenia ďalšieho postupu pre konečné majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k stavbe podzemnej garáže, ktorá je súčasťou stavby Bezručova 3 so súpis. č. 2530, zapísaná na LV č. 10279 vo vlastníctve súkromných osôb, ktorej stavebníkom bola spoločnosť Bezručová Invest, s. r. o. umiestnenej aj na pozemku reg. „C” KN, parc. č. 21782/1, v k. ú. Staré Mesto vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako aj k stavebnému objektu časti cesty na Lomonosovovej ulici v Bratislave formou podpísania dohody o urovnaní. Predmetom stretnutia boli viaceré sporné majetkovoprávne otázky, ktorých riešenie by sa malo zabezpečiť prostredníctvom podpísania dohody o urovnaní.

Medzi zúčastnenými stranami sú sporné viaceré veci, a to najmä:

A. Dňa 27.06.2013 bola medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava ako prenajímateľom a spoločnosťou Bezručová Invest, s. r. o. ako nájomcom uzatvorená Zmluva o dlhodobom nájme pozemku č. 18-83-0224-13-00 za účelom vybudovania a užívania podzemných garáží na časti pozemku registra E-KN na Lomonosovovej ulici s parc. č. 21782 – ostatné plochy, vo výmere 822 m<sup>2</sup>, k. ú. Staré Mesto, evidovaný na LV č. 8925 a dobudovanie povrchu Lomonosovovej ulice na miestnu komunikáciu (ďalej len ako „Zmluva o nájme“), toho času je predmetná parcela evidovaná na LV č. 8925 ako pozemok registra C-KN s parc. č. 21782/1 – zastavané plochy a nádvorie, vo výmere 803 m<sup>2</sup> v zmysle Geometrického plánu č. G1-89/2019 zo dňa 29.01.2019. Medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava ako prenajímateľom a spoločnosťou Bezručová Invest, s. r. o. ako nájomcom je sporné, či je uvedená Zmluva o nájme naďalej platná a účinná alebo nie. Listom zo dňa 21.06.2023 spoločnosť Bezručová Invest, s. r. o. ako nájomca zaslala Oznámenie o dodatočnej nemožnosti plnenia na základe Zmluvy o nájme z dôvodu skolaudovania cesty a prevodu vlastníctva väčšiny novovybudovaných bytov a nebytových priestorov v objekte Bezručova 3 a Bezručova 5 (na susedných pozemkoch), vrátane parkovacích miest v podzemnej garáži vybudovanej na predmete nájmu, do vlastníctva tretích osôb, na základe čoho podľa spoločnosti Bezručová Invest, s. r. o. záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o nájme zanikli. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

listom zo dňa 20.11.2023 spoločnosti Bezručová Invest, s. r. o. oznámilo, že hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava považuje Zmluvu o nájme za naďalej platnú a účinnú. Spoločnosť Bezručová Invest, s. r. o. v liste zo dňa 19.12.2023 od Zmluvy o nájme podľa § 679 ods.1 OZ odstúpila pre prípad, že hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava neuzná zánik Zmluvy o nájme v dôsledku dodatočnej nemožnosti jej plnenia.

B. Dňa 22.03.2019 nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na SO 08 Rekonštrukcia komunikácie Lomonosovova ulica, na základe ktorého bola mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako správca miestnej komunikácie III. triedy oslovená spoločnosťou Bezručová Invest, s. r. o. na prevzatie zhodnotenia cesty do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Odovzdanie zhodnotenia časti cesty v zmysle ustanovenia článku VI ods. 1 Zmluvy o nájme do majetku hlavného mesta SR Bratislava a správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto sa nerealizovalo. Sporné medzi hlavným mestom SR Bratislava, mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto a spoločnosťou Bezručová Invest, s. r. o. bolo aj to, že hlavné mesto SR Bratislava a mestská časť Bratislava-Staré Mesto považovala úpravu časti cesty na Lomonosovovej ulici za úpravu existujúcej cesty, keďže cesta existovala už v 30. rokoch 20. storočia a od roku 1965 je evidovaná v majetku hlavného mesta SR Bratislava, resp. jeho právneho predchodcu a následne v roku 1990 bola zaradená do siete miestnych ciest rozhodnutím č. 539/1990-280/11-S3 zo dňa 26.03.1990 a v roku 1991 zverená do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, pričom spoločnosť Bezručová Invest, s. r. o. považovala daný rekonštruovaný úsek za novú stavbu cesty a teda za svoje nové vlastníctvo.

C. Sporné peňažné nároky na strane hlavného mesta SR Bratislava, mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a na strane spoločnosti Bezručová Invest, s. r. o., ktoré si vzájomne nárokujú:

a) na strane hlavného mesta SR Bratislava ide o nezaplatené nájomné od 01.07.2023 spoločnosťou Bezručová Invest, s. r. o., a teda pohľadávku k 23.04.2026 v sume 68 695,54 Eur a

b) na strane spoločnosti Bezručová Invest, s. r. o. ide o pohľadávku voči hlavnému mestu SR Bratislava/mestskej časti Bratislava-Staré Mesto za obdobie od 01.08.2023 do 30.11.2025 na zaplataenie sumy 187 617,60 Eur, z ktorej 70%, t. j. suma 131 332,32 Eur tvorí údajné bezdôvodné obohatenie hlavného mesta SR Bratislava a 30%, t. j. suma 56 285,28 Eur tvorí údajné bezdôvodné obohatenie mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, ku ktorému malo dôjsť zo strany hlavného mesta SR Bratislava a mestskej časti Bratislava-Staré Mesto za užívanie komunikácie na realizáciu parkovacej politiky, ktorú vykonáva hlavné mesto SR Bratislava na základe VZN č. 6/2023 z 25. mája 2023, novelizovaným VZN č. 3/2025 z 19.06.2025. Lomonosovova ulica je zaradená do zóny regulovaného parkovania PAAS od dátumu spustenia zóny SM0 Centrum - Panenská, t. j. dňa 31.07.2023 a bola určená v rozsahu Projektu organizácie dopravy zo dňa 10.07.2023 pod č. MAGS ODP 54968/2023-434893. Výška bezdôvodného obohatenia bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 14/2025 vypracovaným WOODREAL, spol. s r.o., znaleckou organizáciou v odbore 510000 ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie 510101 oceňovanie a hodnotenie podnikov, pričom pomer jednotlivých nárokov spoločnosti Bezručová Invest s. r. o. stanovila v zmysle čl. 91 ods. 7 písm. b) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy.

D. Predžalobná výzva o vydanie bezdôvodného obohatenia, doručená hlavnému mestu SR Bratislava dňa a mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dňa 10.12.2025, v ktorej si spoločnosť Bezručová Invest, s. r. o. uplatňuje nárok za obdobie od 01.08.2023 do 30.11.2025 na zaplataenie sumy 187 617,60 Eur za bezdôvodné obohatenie, pričom od hlavného mesta SR Bratislava si nárokuje zaplataenie sumy vo výške 131 332,32 Eur a od mestskej časti Bratislava-Staré Mesto 56 285,28 Eur, ku ktorému malo dôjsť zo strany hlavného mesta SR Bratislava a mestskej časti Bratislava-Staré Mesto užívaním predmetnej cesty na Lomonosovovej ulici na realizáciu parkovacej politiky.

E. Dňa 09.01.2026 bol hlavnému mestu SR Bratislava doručený platobný rozkaz žalobcu - Bezručová Invest s. r. o., vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn.: 27Up/1595/2025 na zaplataenie sumy 131 332,32 Eur ako aj úrok z omeškania 11,15 % ročne od 16.12.2025 do zaplataenia

a náklady spojené s uplatnením pohľadávky vo výške 40,00 Eur. Hlavné mesto SR Bratislava podalo odpor proti platobnému rozkazu. Okresný súd Banská Bystrica vec postúpil na Mestský súd Bratislava IV, pričom konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia je vedené pod sp. zn.: 6C/11/2026 na Mestskom súde Bratislava IV.

F. Dňa 27.01.2026 bol mestskej časti Bratislava-Staré Mesto doručený platobný rozkaz žalobcu - Bezručová Invest s. r. o., vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn.: 37Up/1882/2025 na zaplatenie sumy 56 285,28 Eur s prísl. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto podala odpor proti platobnému rozkazu. Okresný súd Banská Bystrica vec postúpil na Mestský súd Bratislava III, kde bolo konanie vedené pod sp. zn.: 80Cb/23/2026. Mestský súd Bratislava III postúpil vec príslušnému Mestskému súdu Bratislava IV, kde je konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia vedené pod sp. zn.: 55C/27/2026.

G. Forma majetkovoprávneho usporiadania vzťahov k stavbe podzemnej garáže, ktorá je súčasťou stavby Bezručova 3 so súpisným číslom 2530 zapísaná na LV č. 10279 vo vlastníctve súkromných osôb, ktorej stavebníkom bola spoločnosť Bezručová Invest, s. r. o. umiestnenej aj na pozemku reg. „C” KN parc. Č. 21782/1 v k. ú. Staré Mesto vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava.

### **Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa**

Majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností formou uzatvorenia dohody o urovnaní sa navrhuje schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. f) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026 z dôvodu, že dôjde ku majetkovoprávnemu usporiadaniu vzťahov k stavbe podzemnej garáže, ktorá je súčasťou stavby Bezručova 3 so súpis. č. 2530, zapísaná na LV č. 10279 vo vlastníctve súkromných osôb, ktorej stavebníkom bola spoločnosť Bezručová Invest, s. r. o. umiestnenej aj na pozemku reg. „C” KN, parc. č. 21782/1, v k. ú. Staré Mesto vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako aj k stavebnému objektu časti cesty na Lomonosovovej ulici v Bratislave.

### **Navrhované riešenie**

Navrhujeme schváliť predmetný postup konečného majetkovoprávneho usporiadania vzťahov k stavbe podzemnej garáže, ktorá je súčasťou stavby Bezručova 3 so súpis. č. 2530, zapísaná na LV č. 10279 vo vlastníctve súkromných osôb, ktorej stavebníkom bola spoločnosť Bezručová Invest, s. r. o. umiestnenej aj na pozemku reg. „C” KN, parc. č. 21782/1, v k. ú. Staré Mesto vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako aj k stavebnému objektu časti cesty na Lomonosovovej ulici v Bratislave formou podpísania dohody o urovnaní.

### **Stanoviská odborných útvarov magistrátu**

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 21. 04. 2026: *Záujmový pozemok je v zmysle vyššie uvedenej záväznej regulácie ÚPN a ÚPN – Z súčasťou verejne prístupných plôch komunikácie – ulice Lomonosovova, ktorá nie je zastaviteľná nadzemnými časťami stavieb. Pod povrchom sa nachádza podzemná garáž prislúchajúca k objektu Bezručova č. 3 a č. 5, prístupná vjazdom z ulice Lomonosovova, ktorá je vyznačená aj v územnoplánovacej dokumentácii Územného plánu zóny Dunajská. Vzhľadom na vyššie uvedené nemáme námietky z hľadiska územného plánu a nami sledovaných záujmov hlavného mesta SR Bratislavy voči uzatvoreniu navrhovanej dohody o urovnaní.*

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 21. 04. 2026:

*K predmetnej dohode o urovnaní nemáme pripomienky. S dohodou súhlasíme.*

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko požiadané dňa 16. 04. 2026

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 16. 04. 2026: *Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy súhlasí s dohodou o urovnaní.*

Oddelenie parkovania, stanovisko požiadané dňa 16. 04. 2026

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko požiadané dňa 16. 04. 2026

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 20. 04. 2026: *K dohode o urovnaní nemáme žiadne námietky.*

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko požiadané dňa 16. 04. 2026

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 24. 04. 2026: *Na základe Vašej písomnej žiadosti vo veci vyčíslenia pohľadávok Vám oznamujeme, že v dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na sekciu financií k dátumu 23. 04. 2026 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči: Bezručová Invest, s. r. o., IČO: 43 870 295 po lehote splatnosti 68 695,54,- eur.*

Sekcia právnych služieb, dňa 21. 04. 2026: *V súčasnosti so žiadateľom nevedie iné súdne konanie. V súčasnosti prebieha iba konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré je vedené pod sp. zn.: 6C/11/2026 na Mestskom súde Bratislava IV.*

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

stanovisko zo dňa 22. 04. 2026: *Mestská časť Bratislava-Staré Mesto s doposiaľ dohodnutým postupom súhlasí a súhlasí so znením návrhu dohody, tak ako ho hlavné mesto SR Bratislava spracovalo. Tiež mestská časť Bratislava-Staré Mesto potvrdzuje, že podmienky a spôsob urovnania plánuje predkladať na schválenie miestnemu zastupiteľstvu v júni 2026.*