

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zrušenie predkupného práva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Vajnory, vo vlastníctve Františka Maniaka a Pavla Maniaka

ŽIADATELIA: Paedr. Pavol Maniak

a

František Maniak

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

k. ú. Vajnory

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m²	LV
294/3	záhrada	194 m ²	7527, podiel 1/12
294/5	zastavaná plocha a nádvorie	135 m ²	7527, podiel 1/12
294/6	záhrada	67 m ²	7527, podiel 1/12
295/1	zastavaná plocha a nádvorie	173 m ²	1553, podiel 1/12
295/2	zastavaná plocha a nádvorie	221 m ²	1553, podiel 1/12
spolu vo výmere		790 m²	

STAVBY

Na ulici sa nachádzajú: stavba – rodinný dom so súpisným číslom evidovaný na LV č. 1553 stojaci na parc. č. 295/1 vo vlastníctve Františka Maniaka a stavba - rodinný dom so súpisným číslom evidovaný na LV č. 3898 stojaci na parc. č. 294/5 vo vlastníctve PaedDr. Pavla Maniaka a Ivety Maniakovej.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zrušenia predkupného práva je podiel vo výške 1/12 na nehnuteľnostiach uvedených v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Dňa 31.08.1998 uzatvorilo hlavné mesto SR Bratislava a mestská časť Bratislava-Vajnory ako predávajúci zmluvu o kúpe spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach s pôvodným kupujúcim Ľudmilou Maniakovou, predmetom ktorej bol prevod podielu vo veľkosti 1/12 na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. 1553, k. ú. Vajnory, ako pozemky registra „C“ KN parc. č. 294/3 – záhrada vo výmere 390 m², parc. č. 295/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 176 m², s rodinným domom súp. č. a parc. č. 295/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 214 m².

Zmluvné strany si v čl. VI. zmluvy o kúpe spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach dohodli predkupné právo v tomto znení:

- „1) Kupujúca sa zaväzuje, že ak bude chcieť kupované nehnuteľnosti predat', ponúkne ich najprv predávajúcemu.“
- „2) Predkupné právo platí bez časového obmedzenia s tým, že cena nehnuteľností bude maximálne 12 000 Sk.“
- „3) Právo sa vyznačí v časti C listu vlastníctva.“

V roku 1999 previedla kupujúca Ľudmila Maniaková darovacou zmluvou predmetné nehnuteľnosti (parc. č. 294/3, parc. č. 295/1 a parc. č. 295/2) na svojho syna PaedDr. Pavla Maniaka. Predkupné právo v podiele 1/12 na predmetné pozemky prospech hlavného mesta SR Bratislavy však zostalo zachované.

V roku 2002 geometrickým plánom č. 135/2002 prišlo k prerozdeleniu pozemku parc. č. 294/3 na nasledujúce pozemky, a to parc. č. 294/5, na ktorom je zapísaný rodinný dom so súpisným č. 10300, a pozemky parc. č. 294/3, parc. č. 294/6.

V roku 2025 sa PaedDr. Pavol Maniak a František Maniak dohodli na súčasnom rozdelení nehnuteľností, a to tak, že František Maniak je vlastníkom parc. č. 295/2 a parc. č. 295/1, obe evidované na LV č. 1553, a to dohodou o zrušení podielového spoluvlastníctva a vzájomnom vypořádání.

PaedDr. Pavol Maniak sa následne obrátil na hlavné mesto SR Bratislavu a na Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, so žiadosťou o zrušenie predkupného práva vyplývajúceho z čl. VI. zmluvy o kúpe spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach zo dňa 31.08.1998. Nakoľko považuje toto ustanovenie za neprimerane obmedzujúce, a zároveň nevidí reálny dôvod na uplatnenie predkupného práva hlavným mestom SR Bratislavou, najmä s ohľadom na skutočnosť, že na pozemku parc. č. 295/1 sa nachádza rodinný dom so súpisným číslom, evidovaný na LV č. 1553 vo vlastníctve Františka Maniaka a na pozemku parc. č. 294/5 sa nachádza rodinný dom so súpisným číslom evidovaný na LV č. 3898 vo vlastníctve PaedDr. Pavla Maniaka a Ivety Maniakovej.

Stavby rodinných domov nie sú predmetom predkupného práva. Pre hlavné mesto SR Bratislavu nemá prípadné nadobudnutie podielu 1/12 na uvedených pozemkoch v súčasnej dobe reálny význam.

V § 602 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka je upravené predkupné právo nasledovne „Kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predat', má predkupné právo.“ Hlavné mesto by si mohlo v prípade zachovania predkupného práva uplatniť svoje predkupné právo podľa ustanovení kúpnej zmluvy z roku 1998 a za kúpnu cenu 12 000,00 Sk (398,33 eur za podiel 1/12 na pozemkoch v celkovej výmere 790 m²) len v prípade, že súčasní vlastníci týchto pozemkov budú mať záujem ich previesť do vlastníctva tretieho subjektu. Ak by hlavné mesto malo záujem o odkúpenie podielu na pozemkoch v inom čase, nemajú ich vlastníci povinnosť predat' ich hlavnému mestu na požiadanie mesta, a nemajú ani povinnosť akceptovať kúpnu cenu stanovenú pre prípad uplatnenia si predkupného práva (398,33 eur).

Navrhované riešenie:

Keďže hlavné mesto SR Bratislava má predkupné právo avšak len vo výške podielu 1/12 k predmetným nehnuteľnostiam na ktorých sú postavené aj rodinné domy vo vlastníctve PaedDr. Pavla Maniaka a Františka Maniaka a sú súčasťou oploteného dvora, pre hlavné mesto SR Bratislavu nemajú potenciál využitia do budúcnosti, preto navrhujeme schváliť zrušenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 09.01.2026: Bez pripomienok.

Oddelenie technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 18.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 17.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 17.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 18.12.2025: Nemá námietky.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 07.01.2026: Nemá námietky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 09.01.2026: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 09.01.2026: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 12.01.2026: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 22.12.2025: Neeviduje zostatok nedaňovej pohľadávky.

Sekcia právnych činností, stanovisko zo dňa 27.01.2026: Neeviduje súdny spor so žiadateľmi.