



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača
dňa 17.06.2025**

Návrh

na prevod príslušného spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch registra C KN parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 a časti pozemku registra E KN parc. č. 17340, zapísaných na LV č. 400, k.ú. Rača, do vlastníctva vlastníkov bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predkladateľ:

Mgr. Michal Drotován, v. r.
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MR MZ MČ Bratislava-Rača
2. Dôvodová správa
3. Dokumentácia
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Bc. Miroslav Bujalka, v. r.
vedúci Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík, v. r.
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

jún 2025

1.

Návrh uznesenia

Miestna rada MZ MČ Bratislava–Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť

prevod príslušných spoluvlastníckych podielov na zastavaných pozemkoch registra C KN parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 a príľahlom novovytvorenom zastavanom pozemku registra C KN parc. č. 17348/78 (oddeleného z pozemku registra E KN parc. č. 17340), do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a spoločných častí do spoluvlastníctva žiadateľov - vlastníkov 18 bytov v bytovom dome za kúpnu cenu pre prvovlastníkov vo výške 49,7909 EUR/m², stanovenú v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 15 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov a podľa znaleckého posudku vo výške 203,90 EUR/m², podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu majetkoprávneho vysporiadania vzťahu k užívaným pozemkom žiadateľmi.

2. Dôvodová správa

Návrh predkladáme na základe žiadosti vlastníkov bytov v bytovom dome Hubeného 9, 11, 13 o odkúpenie podielov na pozemku zastavanom bytovým domom, ktorá bola doručená dňa 19.08.2024 do podateľne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača.

Ide o pozemky registra C KN **parc. č. 17341/2** vo výmere 166 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 400, **parc. č. 17341/5** vo výmere 172 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 400, **parc. č. 17341/6** vo výmere 174 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 400 pre k.ú. Rača, a novovytvorený pozemok registra C KN **parc. č. 17348/78**, vo výmere 38 m², ktorý vznikol oddelením z pozemku registra E KN parc. č. 17340 na základe geometrického plánu č. 25 – 27/2023 zo dňa 12.12.2023 na obnovenie časti parcely reg. E č. 17340 (nový stav p.č. 17348/78), úradne overeného pod č. G1-2532/2023 dňa 05.01.2024, vyhotoveného Ing. Tomášom Kozárom. Pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Rača Protokolom číslo 64 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Rača zo dňa 30.09.1991.

Pozemky parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy sú zastavané stavbou bytového domu so súpisným č. 2492, na adrese Hubeného 9, 11, 13, LV č. 4664, k.ú. Rača, príslušný novovytvorený pozemok parc. č. 17348/78 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy je zastavaný zavesenými oceľovými balkónmi dobudovanými ku každému bytu v bytovom dome v r. 2019, a právoplatne skolaudovanými dňa 06.02.2020, ako spoločná časť bytového domu, pričom tieto 4 pozemky spolu tvoria súčasť jedného celku určeného na odpredaj vlastníkom bytov v bytovom dome Hubeného 9, 11, 13.

Na stanovenie hodnoty pozemkov bol vypracovaný znalecký posudok Ing. Mgr. Janou Pecníkovou znalecký posudok č. 103/2024 zo dňa 24.05.2024, ktorým bola stanovená jednotková hodnota pozemkov vo výške **203,90 EUR/m²**.

Prevod podielov na zastavaných pozemkoch parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 a novovytvorenom pozemku parc. č. 17348/78, do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a spoločných častí, v závislosti od veľkosti príslušných podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytov v bytovom dome, ktorí žiadosťou doručenou mestskej časti Bratislava-Rača dňa 19.08.2024 prejavili záujem o odkúpenie príslušných spoluvlastníckych podielov na pozemkoch sa uskutočňuje v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „Zákon o vlastníctve bytov“) a **za cenu pre prvovlastníkov vo výške 49,7909 EUR/m²**, stanovenú v zmysle uvedeného zákona a § 15 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „Vyhláška MF SR“), a **pre nových vlastníkov za cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 103/2024 zo dňa 24.05.2024 vo výške 203,90 EUR/m²**.

Na odpredaj spoluvlastníckych podielov na pozemkoch boli dňa 06.03.2025 a 29.04.2025 udelené predchádzajúce súhlasy primátora za vyššie uvedené kúpne ceny **49,7909 EUR/m² a 203,90 EUR/m²**, platné do 31.03.2026 a do 30.04.2026.

V prípade odpredaja má byť výnos rozdelený v pomere 60 % pre MČ Rača ako správcu pozemku a 40 % pre Hlavné mesto SR Bratislava ako vlastníka.

Vzhľadom na vyššie uvedené predkladáme na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača tento návrh na **prevod príslušného spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch registra C KN parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6, a časti pozemku registra E KN parc. č. 17340 v rozsahu novovytvoreného pozemku registra CKN parc. č. 17348/78, oddeleného z pozemku registra EKN parc. 17340, všetky pozemky zapísané na LV č. 400, k.ú. Rača, do vlastníctva vlastníkov bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s predchádzajúcimi súhlasmi primátora hlavného mesta SR Bratislavy v prospech nasledovných žiadateľov a za nasledovné jednotkové kúpne ceny:**

I.

desiatich (10) prvovlastníkov bytov v bytovom dome - vo veľkosti príslušných spoluvlastníckych podielov na zastavaných pozemkoch **parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6**, nasledovne:

- (i) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva Ď. J. v podiele 1/2, XXXX, XXXX, V. D. v podiele 1/2, XXXX, XXXX;
- (ii) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva M. O., XXXX, XXXX;
- (iii) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva H. P. a J. H., XXXX, XXXX;
- (iv) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva F. H., XXXX, XXXX;
- (v) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva N. E., XXXX, XXXX;
- (vi) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva Ď. M., XXXX, XXXX;
- (vii) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva F. J. a F. A., XXXX, XXXX;
- (viii) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva S. A., XXXX, XXXX;
- (ix) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva K. L. a L. V., XXXX, XXXX;
- (x) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva B. E., XXXX, XXXX (pozn.: vlastníčka bola po podaní žiadosti posúdená ako prvovlastníčka);

parcela č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 za cenu vo výške 49,7909 EUR/m², stanovenú v zmysle vyššie uvedeného zákona a vyhlášky,
parcela č. 17348/78 za cenu stanovenú znaleckým posudkom vo výške 203,90 EUR/m².

II.

ôsmich (8) nových vlastníkov bytov v bytovom dome - vo veľkosti príslušných spoluvlastníckych podielov na zastavaných pozemkoch **parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6,** nasledovne:

- a) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva S. A., XXXX, XXXX;
- b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva S. M., XXXX, XXXX;
- c) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva C. J., XXXX, XXXX a C. J., XXXX, XXXX;
- d) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva H. Z. v podiele 1/2, XXXX, XXXX, G. M. v podiele 1/2, XXXX, XXXX;
- e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva Ď. I., XXXX, XXXX;
- f) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 do vlastníctva K. J., XXXX, XXXX;
- g) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 O. T., XXXX, XXXX a O. V., XXXX, XXXX;
- h) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5577/100386 D. J., XXXX, XXXX;

parcela č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 ,17348/78 za cenu stanovenú znaleckým posudkom vo výške 203,90 EUR/m².

Tento návrh na prevod bol dňa 09.06.2025 prerokovaný Komisiou finančnou a majetkovou pri MZ MČ Bratislava-Rača, ktorá odporučila schválenie prevodu miestnemu zastupiteľstvu a prijala stanovisko v znení, v akom je predložené na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača.

Návrh na prevod spoluvlastníckych podielov na zastavaných pozemkoch registra C KN parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 a príľahlom novovytvorenom zastavanom pozemku registra C KN parc. č. 17348/78 (oddeleného z pozemku registra E KN parc. č. 17340), do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a spoločných častí, v závislosti od veľkosti príslušných podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytov v bytovom dome Hubeného 9, 11, 13, predkladáme na prerokovanie Komisii finančnej a majetkovej pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Rača a následne na prerokovanie a schválenie miestnemu zastupiteľstvu, v intenciách príslušných ustanovení a za kúpnu cenu stanovenú **podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa znaleckého posudku**, ako prevod pozemku zastavaného stavbou nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá tvorí so stavbou jeden celok - v zmysle § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

3. Dokumentácia

J C a majitelia bytov v bytovom dome Hubeného 9, 11 a 13	
	MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA Miestny úrad Kubačova 21 831 06 Bratislava
Prevod pozemkov, cena pozemkov a spoluvlastníckych podielov na nich pod bytovým domom Hubeného 9, 11 a 13 – podanie	
Ďakujeme za Váš email a prílohy k nemu pripojené.	
Po preštudovaní zaslaných podkladov konštatujeme, že ponúknutá cena pozemkov parc. č. 17341/2, 17341/5 a 17341/6 pod bytovým domom Hubeného 9, 11 a 13 (ďalej len „pozemky“) nezodpovedá cenám stanoveným pre vlastníkov bytov podľa §18a ods.2 z. č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“ a „prvovlastníci bytov“).	
Máme za to, že cena pozemkov pre prvovlastníkov bytov má byť stanovená v súlade s §18a Zákona, pričom v zmysle ustanovenia §31a Zákona sa pre vlastníkov bytov na výpočet ceny pozemku podľa §18a Zákona použijú aj po 31. decembri 2003 ustanovenia cenového predpisu, podľa ktorého sa určovala cena pozemku do 31. decembra 2003.	
Vami predložený znalecký posudok a následné stanovenie ceny pozemkov uvedené skutočnosti nezohľadňuje, ba čo viac, pri výpočte ceny pozemkov bola táto zákonná povinnosť tak ako zo strany znalca, tak aj zo strany Mestskej časti Bratislava-Rača (ďalej len „mestská časť“) opomenutá, pričom týmto konaním došlo zo strany znalca a mestskej časti k porušeniu Zákona a ďalších právnych predpisov s tým súvisiacich a k poškodeniu práv prvovlastníkov bytov.	
Okrem prvovlastníkov bytov sú majiteľmi bytov v bytovom dome Hubeného 9, 11 a 13 (ďalej len „bytový dom“) aj „noví vlastníci“, ktorí nadobudli byty do vlastníctva od prvovlastníkov bytov (ďalej len „noví vlastníci“). Znalecký posudok a následný návrh ceny pozemkov zaslaných mestskou časťou prostredníctvom emailu túto skutočnosť taktiež opomína, majiteľov bytov bytového domu nerozlišuje a všetkým majiteľom bytov v bytovom dome stanovuje rovnakú sumu ceny podielu na pozemkoch, ktoré majitelia bytov žiadajú odkúpiť.	
Zároveň Vás upozorňujeme na skutočnosť, že prvomajitelia bytov v bytovom dome žiadajú o odkúpenie pozemkov od roku 2008, a to opakovane. Noví vlastníci bytov žiadajú o odkúpenie pozemkov taktiež opakovane, a to minimálne od roku 2016, najskôr na Magistráte hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „magistrát“) a následne na Miestnom úrade mestskej časti Bratislava-Rača (ďalej len „miestny úrad“), o čom disponujú písomnými dôkazmi.	

Napriek uvedenému, magistrát a následne ani miestny úrad do dnešného dňa, bez uvedenia dôvodu, vo veci odkúpenia pozemkov nerozhodli a opakovaným žiadosťami zo strany majiteľov bytov bytového domu o odkúpenie pozemkov nevyhoveli.

K výpočtu ceny pozemkov a posunu vo veci ich odkúpenia došlo zo strany mestskej časti až v priebehu roka 2024, a to po osobnom naliehaní majiteľov bytov priamo na miestnom úrade, ktorý prostredníctvom svojho zamestnanca zaslal neoficiálne, emailom, vypočítanú cenu pozemkov, ktorú považujeme, s poukazom na uvedené, za neakceptovateľnú.

Upozorňujeme Vás, že tak, ako magistrát, tak aj miestny úrad bezdôvodne predlžuje odkúpenie pozemkov majiteľmi bytov v bytovom dome, cena pozemkov sa tak z dôvodu nečinnosti samosprávy, či už z nedbanlivosti alebo úmyselne, neúmerne zvyšuje, čím opakovane dochádza k porušovaniu práv a právom chránených záujmov tak ako prívlastníkov bytov, tak aj nových vlastníkov bytov.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti Vás žiadame o nový výpočet ceny pozemkov a cien spoluvlastníckych podielov na nich, a to nasledovne:

- pre prívlastníkov bytov bytového domu podľa §18a Zákona v súlade s ustanoveniami §31a Zákona a
- pre nových vlastníkov bytov na úrovni roku 2016, odkedy títo vlastníci žiadali o odkúpenie pozemkov ešte magistrát. So zreteľom na uvedené Vás žiadame o stanovenie cien pre nových vlastníkov na úrovni roka 2016 a v súlade s dobrými mravmi.

O odpoveď a rozhodnutie v predmetnej veci Vás žiadame v štandardnej lehote do 30 kalendárnych dní od doručenia tohto podania miestnemu úradu. Zároveň Vám oznamujeme, že v prípade ďalších neodôvodnených preťahov a nekonania miestneho úradu vo veci odkúpenia pozemkov majiteľmi bytov bytového domu Hubeného 9, 11 a 13, majitelia bytov zvažujú v predmetnej veci podanie žaloby na súd.

S pozdravom,

.....
J. C.
zástupca majiteľov bytov v bytovom dome
Hubeného 9, 11, 13

Prílohy: 2

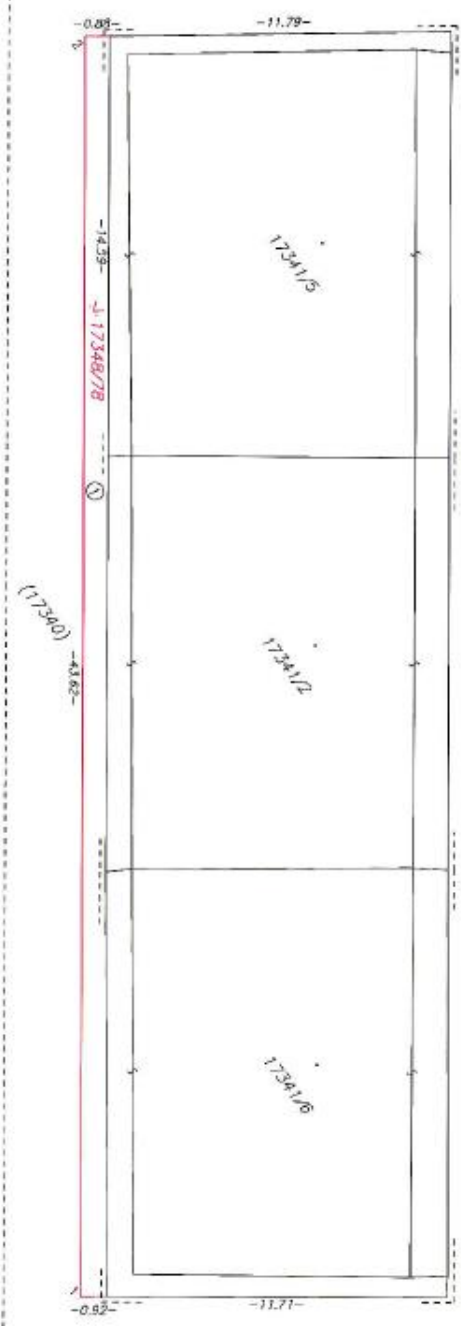
Príloha č. 1

Zoznam prvovlastníkov a nových vlastníkov bytov v bytovom dome Hubeného 9, 11 a 13

Bytový dom Hubeného 2492 / 9-11-13

Číslo bytu	Číslo vchodu	Meno majiteľa bytu	Poznámka
1	9	Ď... Ji... + V... D	prvovlastník
2		M... O...	prvovlastník
3		O... V...	nový vlastník
4		S... A...	prvovlastník
5		D... J...	nový vlastník
6		B... E...	nový vlastník
7	11	S... M...	prvovlastník
8		H... P...	prvovlastník
9		C... J..., C... J...	nový vlastník
10		F... H...	prvovlastník
11		N... E...	prvovlastník
12		G... M...	nový vlastník
13	13	Ď... K...	prvovlastník
14		F... J...	prvovlastník
15		D... H...	prvovlastník
16		S... A...	prvovlastník
17		K... L...	prvovlastník
18		K... J...	prvovlastník

Periodok 8-7M2
 Periodok 8-7M1



17348/59

17348/11

4. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh na prevod príslušného spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch registra C KN parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 a časti pozemku registra E KN parc. č. 17340, zapísaných na LV č. 400, k.ú. Rača, do vlastníctva vlastníkov bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť prevod príslušných spoluvlastníckych podielov na zastavaných pozemkoch registra C KN parc. č. 17341/2, 17341/5, 17341/6 a príslušnom novovytvorenom zastavanom pozemku registra C KN parc. č. 17348/78 (oddeleného z pozemku registra E KN parc. č. 17340), do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a spoločných častí do spoluvlastníctva žiadateľov - vlastníkov 18 bytov v bytovom dome za kúpnu cenu pre prvovlastníkov vo výške 49,7909 EUR/m ² , stanovenú v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 15 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov a podľa znaleckého posudku vo výške 203,90 EUR/m ² , podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu majetkoprávneho vysporiadania vzťahu k užívaným pozemkom žiadateľmi.	A	
Komisia kultúrna a športová			
Komisia školská a sociálna			