



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 25.05.2023

Číslo záznamu: MAG 371929/2023  
Spisový znak: UK1  
Skartačná lehota: A10

**Návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, v.r.  
námestníčka primátora

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa s uznesením MsR
3. Komplexné riešenie problematiky objektov v podielovom spoluvlastníctve HM SR

**Zodpovedný:**

Juraj Mach, MSc., v.r.  
riaditeľ sekcie nájomného bývania

JUDr. Michal Ovsaník, v.r.  
vedúci oddelenia správy bytov

**Spracovateľ:**

JUDr. Zuzana Stanová, v.r.  
expert hlavného mesta

Juraj Mach, MSc., v.r.  
riaditeľ sekcie nájomného bývania

JUDr. Michal Ovsaník, v.r.  
vedúci oddelenia správy bytov

## NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### A. schvaľuje

návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

### B. žiada

Primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

1. požiadať mestské časti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o vrátenie spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam uvedeným v tabuľke, ktorá je prílohou tohto uznesenia, do správy hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

T: 30.6.2023

2. predložiť na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy informačný materiál o stave realizácie opatrení komplexného riešenia problematiky nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

T: 30.6.2025

3. predložiť návrh na zverenie bytov do správy mestských častí hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v zmysle nasledovného postupu:

Po ukončení právneho a stavebnotechnického vysporiadania nehnuteľností uvedených v tabuľke, ktorá je prílohou tohto uznesenia, bude časť bytov, ktoré týmto vysporiadaním vzniknú, zverená späť do správy mestských častí hlavného mesta Slovenskej republiky nasledovne: byty v bytových domoch na Trenčianskej 3 a 8 budú zverené mestskej časti Bratislava-Ružinov. Z bytov nachádzajúcich sa v bytových domoch v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto bude časť prislúchajúca 50 % podlahovej plochy vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverená mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Do podielu sa nezapočítava byt získaný zámennou za dom na Smrečianskej 37, ktorý bude zverený mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Medzi byty, z ktorých sa počíta podiel bytov zverených do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, sa nezapočítavajú nové byty získané nadstavbou alebo vstavaním, ktoré zostanú v správe hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že si vysporiadanie a rekonštrukcia vyžadujú náklady z rozpočtu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy nad rámec výnosov z predaja spoluvlastníckych podielov v nehnuteľnostiach uvedených v tabuľke, ktorá je prílohou tohto uznesenia, podiel zverených bytov sa po dohode s mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto zníži tak, aby do jeho výpočtu neboli započítané byty v hodnote týchto nákladov.

T: 30.6.2027

**Príloha: Prehľad spoluvlastníckych podielov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (HM SR)  
v bytových domoch a parcelách, na ktorých sú postavené**

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
Hviezd. 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
Grosslingova 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

## Dôvodová správa

Návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve HM SR predstavuje riešenie problematiky objekty bytových domov, v ktorých je HM SR podielovým spoluvlastníkom (ďalej „podielové domy“). Ide o tzv. ideálne spoluvlastníctvo, t.j. bez určenia konkrétnych bytov alebo častí objektu, ktoré by prináležali konkrétnemu spoluvlastníkovi. Spoluvlastníctvo HM SR vyplynulo na základe prechodu majetku štátu, ktorý bol v čase komunizmu vyvlastnený a reštituentom sa nepodarilo získať späť majetok v celosti ale len jeho časť. Celkovo sa v podielových domoch nachádza 153 bytov, pričom na podiel HM SR prislúcha zhruba 61 z nich.

Problematika podielových domov je v prostredí HM SR a mestských častí dlhodobo neriešená agenda, charakteristická nefunkčnými a paralyzujúcimi vzťahmi, ktoré majú za následok chátranie objektov, často až do štádia havarijného stavu. Je v záujme HM SR a mestských častí (ďalej „MČ“), ktoré sú správcami podielov, aby sa bolo možné riešiť vlastnícke vzťahy ako aj technický stav budov.

Materiál preto navrhuje komplexné riešenie, ktorého základnými cieľmi sú

- Koordinácia postupu s dotknutými MČ,
- Získanie čo najviac bytov do bezpodielového vlastníctva HM SR,
- Príprava a realizácia opráv a rekonštrukcií bytov a bytových domov v zlom technickom stave,
- Zabezpečenie dostatok prostriedkov na opravy a rekonštrukcie.

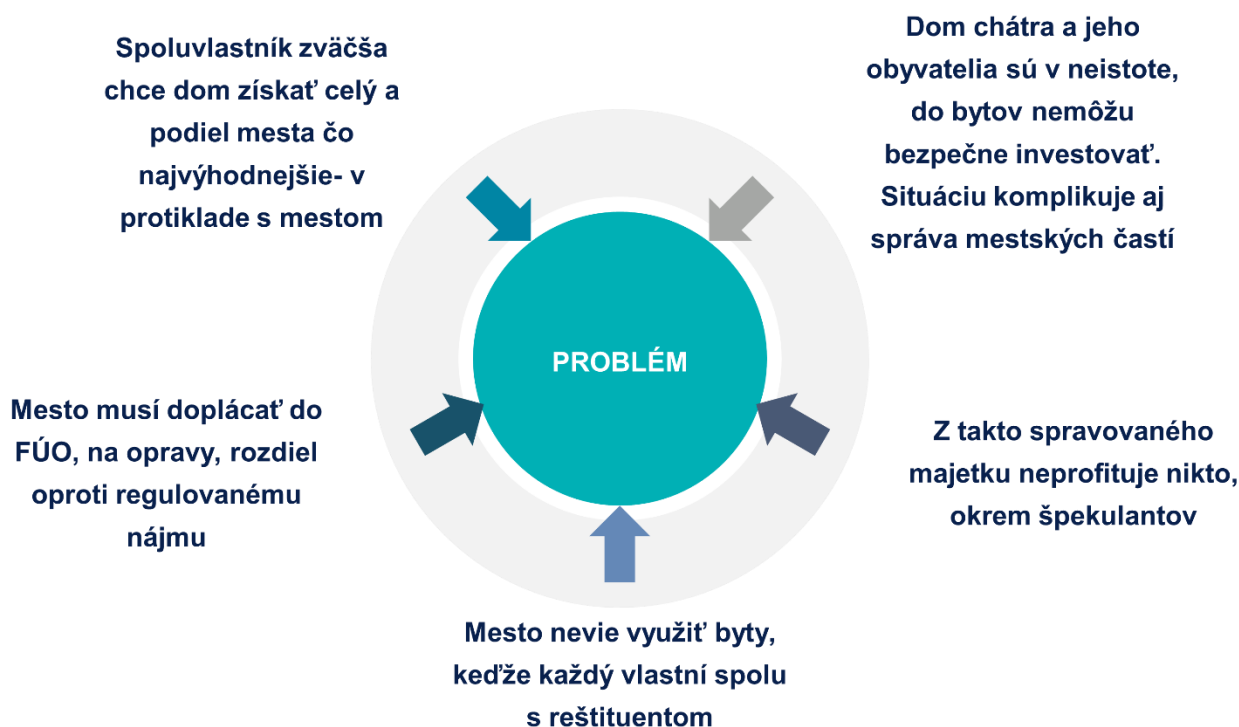
Materiál je predkladaný na rokovanie Mestského zastupiteľstva HM SR (ďalej „MsZ“) s cieľom získať súhlas s vysporiadaním podielových domov ako celku. Riešenie je navrhnuté tak, aby malo neutrálny vplyv na rozpočet HM SR. Je preto dôležité, aby Magistrát HM SR mohol na základe schváleného koncepčného dokumentu pristúpiť ku všetkým potrebným právnym krokom a pripraviť opatrenia, ktoré budú mať dopad na náklady aj výnosy. Materiál zároveň vytvára záväzok Magistrátu HM SR po vysporiadaní podielových domov predložiť návrh na zverenie časti majetku späť do správy mestských častí.

Materiál v závere navrhuje konkrétne kroky, ktoré by mali viesť k naplneniu cieľov a priradenie zodpovednosti útvarov magistrátu za ich plnenie.

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 30/2023 zo dňa 11. 05. 2023 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky.**

## Komplexné riešenie problematiky objektov v podielovom spoluvlastníctve HM SR

Problematika tzv. podielových domov je v prostredí Hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej „HM SR“) a mestských častí dlhodobo neriešená agenda, charakteristická nefunkčnými a paralyzujúcimi vzťahmi, ktoré majú za následok chátranie objektov do štádia havarijného inak protiprávneho stavu. Ide o objekty bytových domov, v ktorých je HM SR podielovým spoluvlastníkom (ďalej „podielové domy“). Ide o tzv. ideálne spoluvlastníctvo, t.j. bez určenia konkrétnych bytov alebo častí objektu, ktoré by prináležali konkrétnemu spoluvlastníkovi. Spoluvlastníctvo HM SR vyplynulo na základe prechodu majetku štátu, ktorý bol v čase komunizmu vyvlastnený a reštituentom sa nepodarilo získať späť majetok v celosti ale len jeho časť. Celkovo sa v podielových domoch nachádza 153 bytov, pričom na podiel HM SR prislúcha zhruba 61 z nich.



Fungovanie vzťahov medzi HM SR, mestskými časťami, spoluvlastníkmi a užívateľmi bytov sa riadi viacerými legislatívnymi dokumentami, najmä:

### 1. Občiansky zákonník

Definuje pravidlá predaja a nájmu nehnuteľností, taxatívne (výlučné) možnosti výpovede z nájmu a pravidlá poskytovania náhradného bývania. Takisto definuje možnosti riešenie sporov, či už zmluvnou alebo súdnou cestou.

### 2. Zákon o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom

Zák.č. 260/2011 Z.z. redefinuje majetkové vzťahy k reštituovaným bytom obývaných nájomníkmi pôvodne hlavného mesta s regulovaným nájmom, pridelovanie t.z. bytových náhrad, ktoré je povinné poskytnúť nájomcom v našich podmienkach výlučne hlavné mesto.

### 3. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Zák.č. 182/1993 Z.z. definuje majetkové vzťahy k obecným nájomným bytom, najmä povinnosť obce previesť byty nájomníkom do vlastníctva za zostatkovú hodnotu. Toto platí pre žiadosti o odkúpenie, podané pred rokom 2016.

### 4. Štatút hlavného mesta a Zásady nakladania s majetkom v správe MČ

Štatút definuje rozdelenie výkonu správy majetku medzi mesto a mestskú časť (MČ), pravidlá scudzovania a nájmu, a prerozdelenia výťažku z týchto obchodných vzťahov. Zásady nakladania s majetkom na úrovni MČ definujú pravidlá a proces pridelovania nájomných

bytov, trvanie a ukončovanie nájmu.

**Občiansky zákonník** rámcuje formy a nástroje spolupráce a rozhodovania vlastníkov o spoločnej veci, akou je aj podielový dom. Vzťahuje sa na rozhodovanie o opravách, nájmoch, ale aj návrhoch na reálnu deľbu podielového domu. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne (týka sa napr. návrhu na reálnu deľbu). O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov (napr. rozhodnutie o opravách alebo nájmoch). Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Podstatná časť bytov (39) v domoch je užívaná domácnosťami, ktoré majú nárok na bytovú náhradu podľa **zákona 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom**. Tieto domácnosti užívali byty na základe nájomných zmlúv od štátu alebo obce, na základe reštitúcií bytových domov po roku 1989 však ich nájomné zmluvy zanikli. Domácnosti však získali právny nárok užívať tieto byty bez obmedzenia a za regulované nájomné až do poskytnutia bytovej náhrady zo strany HM SR. HM SR je zároveň povinné uhrádzať do tohto času vlastníkom nehnuteľností (zväčša reštituentom) doplatok k regulovanému nájomnému. Celková priznaná výška doplatkov k nájomnému v podielových domoch je 234 tis. eur ročne. S ohľadom na to, že HM SR má v domoch vlastnícky podiel, je reálne vyplácaná suma nižšia na úrovni 138 tis. eur ročne.

Z legislatívy vyplýva päť hlavných spôsobov vysporiadania majetkových vzťahov, t.j. ukončenia podielového spoluvlastníctva. V treťom a štvrtom prípade môže o vysporiadaní rozhodnúť len súd, preto ich využitie považujeme za krajnú možnosť.

#### **1. Reálne rozdelenie**

Dohodou vlastníkov alebo rozhodnutím súdi sa v katastri a na liste vlastníctva nehnuteľnosť reálne rozdelí (ak je to fyzicky možné) na samostatné právne celky – byty a nebytové priestory – do výlučného vlastníctve jednotlivých spoluvlastníkov. Rozdiely v hodnote je možné vyriešiť formou doplatku. Na rekonštrukcie bytov je následne možné žiadať dotácie. Nevýhodou je potreba súhlasu, resp. súčinnosti ostatných vlastníkov, predovšetkým v prípade, že HM SR by malo menšinu hlasovacích práv. Takéto riešenie sa preto javí vhodné v prípade väčšinového podielu HM SR.

#### **2. Predaj podielu alebo zámena**

Dohodou vlastníkov je v prípade dostupnosti finančných prostriedkov možné odkúpiť všetky podiely, čím sa jedna osoba stane výhradným vlastníkom. Mesto v takomto prípade nemusí riešiť procesy a náklady spojené s rekonštrukciou. Riešenie sa preto javí vhodné najmä v prípade, že by rekonštrukcia a úprava na nájomné byty vyžadovala relatívne viac peňazí. Na druhej strane zlý technický stav sa odráža na finančnej hodnote podielov. Zámena nehnuteľností je možná až po vyriešení podielového spoluvlastníctva.

#### **3. Kúpa podielu**

Kúpa podielu je možná len v prípade záujmu všetkých spoluvlastníkov predávať. Preto je takáto dohoda pravdepodobnejšia, ak je spoluvlastníkov menej. Kúpa je zároveň podmienená dostupnými finančnými zdrojmi HM SR. Výhodou je možnosť rekonštrukcie celého bytového domu podľa záujmu mesta, v niektorých prípadoch so vstavaním bytov do podkrovia, s kombináciou vhodných dotácií.

#### **4. Prikázanie do vlastníctva**

Ak je to účelné vzhľadom na povahu nehnuteľnosti, súd ju prikáže v celosti do výlučného vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov, tomuto vlastníkovi uloží povinnosť primeranej náhrady ostatným spoluvlastníkom podľa veľkosti ich podielov.

#### **5. Predaj nehnuteľnosti**

Ak nie je reálne rozdelenie nehnuteľnosti dobre možné, a napr. nikto zo spoluvlastníkov

nedisponuje dostatočnými prostriedkami na vyplatenie náhrady ostatným spoluvlastníkom za ich podiely, súd nariadi predaj nehnuteľnosti a výťažok z predaja rozdelí medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov.

V praxi sa situácia pri jednotlivých objektoch **líši vo významnej miere**. Nie všetky byty sú obsadené, s čím súvisí možnosť ďalšieho nakladania s nimi. Osoby s priznanými bytovými náhradami užívajú 39 zo 153 bytov. Rozhodovanie o ďalšom postupe vysporiadania tak ovplyvňuje najmä:

### 1. Technický stav objektov

Všetky podielové domy vyžadujú rekonštrukcie. Na základe interného odhadu očakávame potrebu investície 500 až 3000 eur/m<sup>2</sup>. V rozpočte HM SR ani MČ nie sú na tieto rekonštrukcie zdroje.

### 2. Náklady na kompenzácie

Za bytové domy, v ktorých sú priznané kompenzácie, zvyčajne HM SR neplatí časť kompenzácií prislúchajúcu jeho majetkovému podielu. V prípade predaja podielu preto môže výrazne narásť suma skutočne vyplácaných kompenzácií. V prípade kúpy zase mesto na kompenzáciách šetrí. Pri reálnej deľbe sa kompenzácie nemenia, v niektorých prípadoch

### 3. Existencia či neexistencia rizika žalôb na predaj bytov za zostatkovú cenu podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

Až do roku 2006 mali nájomníci so zmluvami na dobu neurčitú možnosť odkúpiť od obce byt za zostatkovú hodnotu. V minulosti boli predaje bytov zamietané z dôvodu, že HM SR nebolo výhradným vlastníkom nehnuteľností. V prípade vysporiadania majetku sa však HM SR stáva jediným vlastníkom. HM SR trvá na právnom názore, že po vysporiadaní nie je možné znovu posudzovať žiadosti podané pred rokom 2006. S ohľadom na rozsudky prvostupňových súdov však vysporiadanie bytov do vlastníctva HM SR zvyšuje riziko, že vznikne povinnosť ich odpredať. Momentálne je v tejto veci podaných na HM SR päť žalôb v dvoch bytových domoch.

### 4. Štatút kultúrnej pamiatky alebo umiestnenie v pamiatkovej zóne

V bytových domoch, ktoré sú národnými kultúrnymi pamiatkami, sú zvýšené náklady na rekonštrukciu, dispozície bytov je možné meniť len v obmedzenej miere. Zároveň je možné získať špecifické dotácie, najmä podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. V prípade budov v pamiatkovej zóne je potrebné počítať so zvýšenými nákladmi na rekonštrukciu fasády, strechy a ďalších vonkajších častí budovy.

### 5. Postoj spoluvlastníkov k situácii, ich motivácia a finančné možnosti

Vo viacerých prípadoch už z rôznych dôvodov prebehli stretnutia so spoluvlastníkmi, z ktorých vyplynuli ich možné a pravdepodobné postoji pri predaji, kúpe, reálnej deľbe alebo iniciovaní rekonštrukcie. V prípade predaja má spoluvlastník predkupné právo. V jednom prípade (Hviezdoslavovo námestie 11) reálnu deľbu nariadil súd.

Tabuľka 1. Prehľad podielových domov

Objekt	Podiel	Počet bytov	Počet bytov k podielu	Priznané kompenzácie (v EUR ročne)		Priznané bytové náhrady	Podané žaloby	Rekonšt. tis.eur/m <sup>2</sup> bytu	NKP/PZ
				Aktuálne hradené	V prípade predaja podielu				
Šancová 2	5/8	19	11,4	31 479	83 943	11	1	1,6	NKP
Heydukova 19	1/3	16	5,3	15 636	23 454	5		1,6	PZ
Dunajská 27	3/8	27	10,1	16 336	26 137	4		0,5	PZ
Štefánikova 31	1/4	23	5,8	52 360	69 814	8		n/a	NKP
Cintorínska 24	2/5	11	4,4	13 224	22 040	3		2,3	PZ
Leškova 20	1/2	3	1,5					2,5	PZ
Rajská 10	1/2	8	4,0					1,5	PZ
Hviezd. nám.11	43/60	10	6,7			8	4	2,0	NKP
Kýčerského 9	1/6	1	0,2					n/a	PZ
Šancová 40	2/15	8	1,1					n/a	PZ

Ostravská 9	2/3	3	2,0				3,0	PZ
Grosslingova 57	4/7	6	3,4				1,3	PZ
Smrečianska 35-37*	1/2	2	1,0				3,0	PZ
Trenčianska 3	1/4	8	2,0				1,3	
Trenčianska 8	1/4	8	2,0	8 680	8 680		1,3	
<b>SPOLU</b>		<b>153</b>	<b>61,3</b>	<b>137 715</b>	<b>234 068</b>	<b>39</b>	<b>5</b>	

\*Pozn.: Smrečianska 35 vo vlastníctve súkromného vlastníka a Smrečianska 37 vo vlastníctve HM SR sú prepojené spoločnou strechou a vchodom.

Vo výsledku má kombinácia parametrov uvedených v Tabuľke 1 a vyššie za následok, že **situácia je pri každom objekte odlišná a unikátna**, preto neexistuje univerzálne aplikovateľné riešenie. S ohľadom na uvedené, ako aj s prihliadnutím na politické hľadisko (napr. otázky bývania ako aj otázka odňatia majetku zo správy MČ sú vždy senzitívne) **navrhujeme postup pri každom objekte individuálne** tak, ako je to uvedené v Tabuľke 2. Vzhľadom na to, že na rekonštrukciu alebo vysporiadanie podielov nie je možné získať žiadne zdroje z rozpočtu HM SR, je nevyhnutné identifikovať aj také podiely, ktoré je možné predať.

Na základe návrhu bude možné všetky byty a bytové domy, ktoré zostanú vo vlastníctve HM SR, **zrekonštruovať bez významného nároku na nové rozpočtové zdroje**. Po realizácii projektu zostane vo vlastníctve HM SR zhruba 49 zo 61 bytov, ktoré v súčasnosti prislúchajú majetkovému podielu mesta.

**Tabuľka 2. Návrh riešenia podielových domov**

Objekt	Návrh riešenia	Počet bytov po riešení	Výnos kúpa/predaj (EUR)*	Rekonšt. a ďalšie náklady (EUR)*	Náklady spolu (EUR)*	Poznámka
Šancová 2	predaj			-0,4	1,6	Spoluvlastník nemá záujem o iné riešenia.
Heydukova 19	predaj		0,7	-0,1	0,6	Spoluvlastník nemá záujem o iné riešenia.
Dunajská 27	reálna del'ba	10,1		-0,1	-0,1	Veľmi dobrý stav domu.
Štefánikova 31	reálna del'ba	5,8	0,0	0,0	0,0	Veľmi dobrý stav domu.
Cintorínska 24	predaj		0,5	-0,1	0,4	Spoluvlastník žiada odpredanie.
Leškova 20	predaj		0,5		0,5	Veľké byty 100-130 m <sup>2</sup> .
Rajská 10	kúpa	8,0	-0,4	-0,4	-0,8	Jeden spoluvlastník, možnosť vstavať podkrovie.
Hviezd. nám.11	reálna del'ba	6,7		-0,8	-0,8	Súdne konanie o reálne rozdelenie je v závere.
Kýčerského 9	predaj		0,1		0,1	
Šancová 40	predaj		0,2		0,2	
Ostravská 9	kúpa	3,0	-0,2	-0,5	-0,8	Trojbytový rodinný dom. Pozemok vo vlastníctve HM SR.
Grosslingova 57	kúpa	6,0	-0,3	-0,5	-0,8	Možnosť vstavať strechu.
Smrečianska 35-37	zámena	1,0			0,0	Ponúknutá zámena za byt od vlastníka Smrečianskej 35.
Trenčianska 3	reálna del'ba	2,0				
Trenčianska 8	reálna del'ba	2,0				Vlastníčka 1/2 nezvestná.
<b>SPOLU</b>		<b>44,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-2,9</b>	<b>0,0</b>	

\*Pozn.: Pozitívna hodnota znamená výnos alebo úsporu, negatívna hodnota náklad pre HM SR. Medzi ďalšie náklady patria najmä zvýšené kompenzácie.

**Všetky podielové domy sú zverené do správy MČ** (v 13 prípadoch Staré Mesto a v dvoch prípadoch Ružinov). V zmysle Štatútu HM SR z toho vyplývajú finančné výhody, práva a povinnosti:



6. MČ majú povinné budovy udržiavať v dobrom stave a v prípade potreby opravovať a rekonštruovať, avšak tieto činnosti vykonávajú nedostatočne a objekty chátrajú. Odhadovaný investičný dlh na všetkých budovách je takmer 14 mil. eur, z toho asi polovica prislúcha podielu HM SR.
7. MČ poberajú príjem z nájmu, ktorý je limitovaný opatrením MF SR 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov na zhruba 1 euro na m<sup>2</sup> na mesiac. Výnosy prevažne nepokrývajú náklady na správu.
8. Pri predaji podielov je potrebné počítať s deľbou príjmu medzi HM SR a MČ, doplatok reštituentovi k regulovanému nájomnému je však výhradne povinnosťou HM SR.

Z tohto dôvodu sme pristúpili k rokovaniam s MČ Staré mesto a MČ Ružinov, na základe ktorých sa navrhuje spoločný postup pri vysporiadaní a riešení právneho a stavebnotechnického stavu podielových domov a prislúchajúcich parciel. Pred predložením materiálu na rokovanie MsZ bude vyžiadané formálne stanovisko mestských častí. V prípade podielových domov v Ružinove navrhujeme po reálnej deľbe ponechať byty v správe MČ Ružinov. V prípade bytových domov v správe MČ Staré Mesto navrhujeme k riešeniu problematických podielových domov pristupujeme komplexne, ako celku, tak, aby bolo finančne udržateľné. Navrhujeme postup v nasledujúcich krokoch:

- Predložiť materiál „Návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve HM SR“ na rokovanie Mestského zastupiteľstva HM SR.
- Požiadat' MČ o vrátenie zverených podielových domov a prislúchajúcich parciel s cieľom vysporiadania ich právneho a stavebno-technického stavu.
- Upraviť štatút Fondu rozvoja bývania tak, aby bol využitý na obnovu bytových domov.
- Prijat' kroky k majetkovému a právnenému vysporiadaniu podielových domov a prislúchajúcich parciel v zmysle Tabuľky 2. V závislosti od výsledkov rokovaní so spoluvlastníkmi je možné zmeniť spôsob vysporiadania navrhnutý v Tabuľke 2, avšak je potrebné, aby bol v rámci projektu zabezpečený dostatok zdrojov na rekonštrukciu bytov a bytových domov, ktoré zostanú vo vlastníctve HM SR.
- Predaj realizovať na základe osobitného zreteľa alebo obchodnej verejnej súťaže, po schválení MsZ. Príjmy z predaja podielov nehnuteľností sú výnosom Fondu rozvoja bývania. Náklady na kúpu podielov nehnuteľností sú primárne financované z týchto výnosov.
- Pripraviť a realizovať opravy a rekonštrukcie bytov a bytových domov. Náklady sú primárne financované z výnosov z predaja podielov vo Fonde rozvoja bývania.
- Po ukončení právneho a stavebnotechnického vysporiadania bytov a domov bude časť bytov časť bytov zverená späť do správy MČ nasledovne: Byty na Trenčianskej 3 a 8 budú zverené MČ Ružinov. Z bytov v MČ Staré Mesto bude časť prislúchajúca 50 % podlahovej plochy vo vlastníctve HM SR zverená MČ Staré Mesto. Do podielu sa nezapočítava byt získaný zámenou za dom na Smrečianskej 37, ktorý bude zverený MČ Staré Mesto. Do podielu sa nezapočítavajú nové byty získané nadstavbou alebo vstavaním, ktoré zostanú v správe HM SR. V prípade, že si vysporiadanie a rekonštrukcia vyžadujú náklady z rozpočtu HM SR nad rámec výnosov z predaja podielov, podiel zverených bytov sa po dohode s MČ adekvátne zníži. Alternatívne bude obdobný počet bytov v správe HM SR ponúknutý nájomníkom danej MČ.

### Príloha 1. Katastrálne informácie o podielových domoch

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
Hviezd. 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
Grosslingova 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