MESTSKÁ ČASŤ
Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 30. 4. 2025

K bodu č.: 10

Návrh
na schválenie predaja časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1593/2, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa – Ing. Jozef Besedič s manželkou ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

Predkladateľ:
Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa a stanoviská komisií
3. Žiadosť
4. Katastrálna mapa
5. LV
6. Predchádzajúci súhlas
7. Znalecký posudok
8. Návrh kúpnej zmluvy

Spracovateľ:
Ing. Jaroslava Liďáková
referát pozemkov a prideľovania súpisných čísel

Apríl 2025

I.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2025
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 30. 4. 2025

Názov bodu programu:
Návrh na schválenie predaja časti pozemku reg. „C" KN parc. č. 1593/2, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa – Ing. Jozef Besedič s manželkou ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

a)
v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako prípad hodný osobitného zreteľa predaj pozemku reg. „C" KN parc. č. 1593/2 – záhrada o výmere 393 m^2, k. ú. Záhorská Bystrica, odčleneného geometrickým plánom č. 35/2024 úradne overeným dňa 11. 7. 2024 pod číslom G1-1275/2024 od pozemku reg. „C" KN parc. č. 1593/2, záhrada o výmere 774 m^2, k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica pre žiadateľa – Ing. Jozef Besedič a Ing. Alena Besedičová, obaja Bytom Prídavkova 51, 841 06 Bratislava za cenu 200,- €/m^2

s p o d m i e n k o u

uzatvorenia kúpnej zmluvy v zmysle schválených podmienok do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica. V prípade, že do tohto termínu nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy, toto uznesenie stráca platnosť.

b)
Dôvod hodný osobitného zreteľa:
v zmysle článku 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica: „Ak ide o prevod nehnuteľného majetku vlastníkovi susediacej parcely alebo dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti mestskej časti, ak s ohľadom na okolnosti prípadu by prevod majetku priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne".

II.
Dôvodová správa

Predmet predaja: časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1593/2 – záhrada o celkovej výmere 774 m^2, k. ú. Záhorská Bystrica, vedeného Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica odčlenená geometrickým plánom č. 35/2024 úradne overeným dňa 11. 7. 2024 pod číslom G1-1295/2024 pod parc. č. 1593/2, záhrada o výmere 393 m^2, k. ú. Záhorská Bystrica.

Kupujúci : Ing. Jozef Besedič a Ing. Alena Besedičová
Prídavkova 51, 841 06 Bratislava

Špecifikácia nehnuteľnosti:

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera celková	výmera predávaná
Záhorská Bystrica	1593/2	záhrada	774 m^2	393 m^2

Kúpna cena: **200,- €/m^2**

celková kúpna cena: **78 600,- €**

V zmysle čl. 91 ods. 1 písm. h) Štatútu hl. mesta SR Bratislavy, výnos z predaja nehnuteľného majetku Hlavného mesta SR Bratislavy zvereného do správy mestskej časti s počtom obyvateľov do 40 000 sa rozdelí v pomere 40 % pre rozpočet Bratislavy a 60 % pre rozpočet mestskej časti.

Kúpna cena pripadajúca MČ **47 160 ,- €**

Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica bola doručená žiadosť manželov Ing. Jozefa Besediča a Ing. Aleny Besedičovej, oboch bytom Prídavkova 51, 841 06 Bratislava o odkúpenie vyššie uvedenej nehnuteľnosti. Pozemok sa nachádza vo vrchnej časti mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica medzi Prídavkovou a Pútnickou ulicou

V zmysle § 9a ods. 1 zákona NR SR č. 258/2009 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica sa upravujú spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou a priamym predajom.

Následne v ods. 2 - 14 zákonodarca podrobnejšie upravuje postupy pri nakladaní s majetkom, pričom v zmysle § 9a ods. 15 sa ustanovenia 1 - 14 nepoužívajú pri prevode majetku obce a to: podľa osobitného predpisu, pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve

nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5000 eur, nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci, v **dôvodoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.**

Žiadatelia o kúpu nehnuteľnosti sú spoluvlastníkmi pozemku reg. „C" KN parc. č. 1591/1, k. ú. Záhorská Bystrica, vinica o výmere 921 m^2, vedeného Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1106, ktorý s pozemkom parc. č. 1593/2, k. ú. Záhorská Bystrica bezprostredne susedí. Obidva pozemky spolu tvoria jeden súvislý celok slúžiaci sčasti ako záhrada a sčasti ako vinica.
Cez pozemok parc. č. 1591/1, k. ú. Záhorská Bystrica majú žiadatelia priamy prístup z Pútnickej ulice na pozemok, o ktorého odkúpenie majú záujem. Žiadatelia sú zároveň bezpodielovými spoluvlastníkmi pozemkov reg. „C" KN parc č. 1590/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m^2, na ktorom sa nachádza rodinný dom v ich vlastníctve a parc. č. 1590/2, záhrada o výmere 595 m^2, k. ú. Záhorská Bystrica, cez ktoré majú zabezpečený prístup na záujmový pozemok z Prídavkovej ulice.
V prípade nadobudnutia pozemku do svojho vlastníctva nemienia meniť spôsob jeho využitia ani na ňom umiestňovať akékoľvek stavby.

Na predmetnú nehnuteľnosť bol v súlade s požiadavkami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov znalcom Ing. Augustínom Jurkovičom vypracovaný znalecký posudok č. 206/2024, ktorým bola stanovená jednotková hodnota pozemku vo výške 185,13 €/m^2.

Podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy bol k odpredaju predmetnej nehnuteľností udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy Ing. arch. Matúša Valla č. 13 01 00 20 25 pod č. j. MAGS OGC 49502/2025 zo dňa 24.3.2025 za cenu najmenej vo výške 200,- €/m^2.

Tento zámer je predložený na schválenie ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica „Ak ide o prevod nehnuteľného majetku vlastníkovi susediacej parcely alebo dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti mestskej časti, ak s ohľadom na okolnosti prípadu by prevod majetku priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne".

Mestská časť zverejnila zámer odpredať pozemok reg. „C" KN parc. č. 1593/2, ovocný sad o výmere 393 m^2, k. ú. Záhorská Bystrica ako prípad hodný osobitného zreteľa na internete a na úradnej tabuli mestskej časti dňa 14. 4. 2025.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odporúčame vyhovieť žiadosti a schváliť predmetný odpredaj ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle článku 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica.

III.

Stanoviská komisií

Žiadosť o odkúpenie bola predložená na rokovanie Komisie pozemkovej a lesného hospodárstva a Komisie finančnej, pre podporu investícií a rozvoj podnikania

- **Komisia pozemková a lesného hospodárstva**

na svojom rokovaní dňa 10. 4. 2025 odporučila žiadosti vyhovieť.

- **Komisie finančná, pre podporu investícií a rozvoj podnikania**

na svojom rokovaní dňa 16. 4. 2024 odporučila pozemok odpredať.

Ing. Jozef Besedič, Ing. Alena Besedičová, Prídavková 51, 841 06 Bratislava, mob. 0905 490 392



Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Námestie Rodiny 1

841 06 Bratislava

Vec

Žiadosť o odkúpenie pozemku

Dolupodpísaní Ing. Jozef Besedič a Ing. Alena Besedičová žiadame o odkúpenie pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, časť parcely registra „C" KN,podľa nového geometrického plánu č.35/2024 na oddelenie pozemku parcela číslo 1593/2, záhrada o výmere 393 m2. Predmetný pozemok bol doteraz predmetom Prenájomnej zmluvy uzavretej 18. júna 1972 medzi Miestnym národným výborom Bratislava – Záhorská Bystrica a manželmi Ondrejom a Henriettou Belkovými.

Uvedená nová parcela obsahuje ťarchu /prechádza naprieč celým pozemkom vodovod/.

V posledných rokoch sme sa o predmetný pozemok pomáhali starať /zabezpečenie plotu, kosenie pozemku ošetrovanie drevín a vinohradu/ z dôvodu veku a zdravotného stavu nájomcov.

S pozdravom

Ing.Jozef Besedič .....

Ing.Alena Besedičová .....

V Bratislave 5.8.2024

Príloha – Geometrický plán č.35/2024

Parcela registra C, 1593/2

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica



Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
ArtGeo s.r.o. Donská 9 Bratislava 84106 IČO: 35882417	Bratislavský	Bratislava IV	Bratislava–Záhorská Bystrica
	Kat. územie Záhorská Bystrica	Číslo plánu 35/2024	Mapový list č Stupava 0-4/34, 0-5/12

GEOMETRICKÝ PLÁN

na oddelenie pozemku p.č. 1593/5

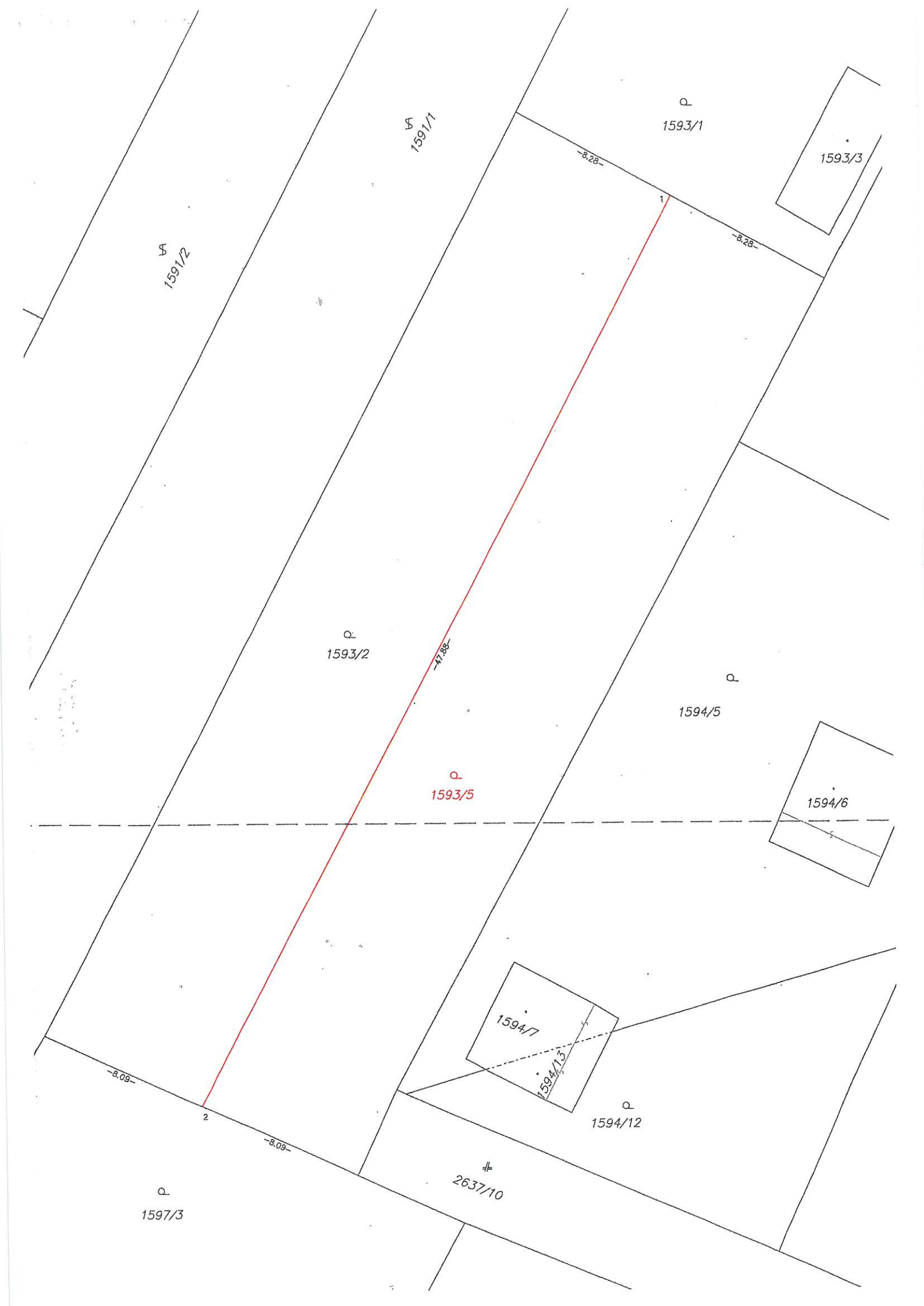
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Marián Druska	
Dňa: 2.7.2024	Meno: Ing. Ivan Mišík	Dňa: 2.7.2024	Meno: Ing. Ivan Mišík	Dňa: 17.7.2024	Číslo: G1–1295/2024
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 8890		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

t.č. 6.50 – 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely														
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	
					Stav právny je totožný s registrom C KN										
2		*1593/2*		*774*	*záhrada*						*1593/2*		*393*	*záhrada 4*	*Doterajší*
											1593/5		*381*	*záhrada 4*	*detto*
Spolu:				*774*									*774*		

Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie...


1591/2
1591/1
1593/1
1593/3
8.28
1
8.28
1593/2
47.88
1593/5
1594/5
1594/6
1594/7
1594/13
1594/12
8.09
2
8.09
2637/10
1597/3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	22.4.2025
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	15:44:18
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	21.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1593/2	**774**	**Záhrada**	**4**		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C" nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E" nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Oznámenie - Vz 39/86 Fin 262/90 - Vz 180/90 Žiadosť o zápis OSM/92/Pa/71 - Vz 210/92 Zámenná zmluva V-22827/2007 zo dňa 08.08.2007 - Vz 827/07 Žiadosť o zápis MAGS SNM 28299/07-1/475877 zo dňa 14.08.2007, GP č. 14/2006, Z-8230/07 Žiadosť o zápis MAGS SNM 55293/10/337467 zo dňa 01.10.2010, GP č. 43466559-94/2010 na obnovenie častí pôvodných hraníc p.č.5851/5 (nové p.č.3282/94,160,161,162), Z-14948/10 Zápis GPč.53/2006 úradne overený pod č.815/06 zo dňa 22.11.2006 na určenie vlastníckeho práva k pozemkom registra C KN parc.č.2858/2, 2867, 2868, 2869/2, Delimitačný protokol č.15/2012, Administratívna dohoda č.Pôd.-5/9-1962, Čiastkový protokol, Potvrdenie HL.m. SR Bratislavy zo dňa 02.04.2012, Z-6335/12. Protokol č. 00273/2019-UVOP-U00005/19.00 zo dňa 29.04.2019 a žiadosť č. MAGS OGC 34497/2019/343452 zo dňa 15.5.2019, Z-8941/2019	

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD Bratislava
Záhorská Bystrica
1385/2025
Dátum: 14 -04- 2025
Číslo záznamu:
Číslo spisu:
Prílohy:
Vybavuje:

Bratislava 24. marca 2025
MAGS OGC 49 502/2025

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 07.02.2025 č.j. 1062/3683/2024, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 13 01 00 20 25

podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemku registra „C" v katastrálnom území **Záhorská Bystrica**

- **parc. č. 1593/2 – záhrada o výmere 393 m²**,

ktorá vznikla odčlenením od pozemku reg. „C" parc.č. 1593/2 s výmerou 774m² vedený na LV č. 2, v zmysle GP č. 35/2024, overený 11.07.2024 pod č. G1-1275/2024

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **200,00 €/m²** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.15 písm. f)

- v prípade dohodnutého predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu

- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplatenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C" parcelné č. 1593/2 v k. ú. Záhorská Bystrica, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Vážený pán
Ing. Jozef Krúpa
starosta mestskej časti
Bratislava – Záhorská Bystrica

Znalec: Ing. Augustín Jurkovič, 908 73 Veľké Leváre č.1021
Evidenčné číslo: 91 44 27 Mobil: 0903 183 513

Zadávateľ: Miestny úrad Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1
843 57 Bratislava 48

Číslo spisu: Objednávka 364/2024
zo dňa 13.11.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 206/2024

Vo veci:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemku parc. č. 1593/2 v meste Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, ul. Pútnická, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, pre účel odpredaja nehnuteľnosti.

Počet listov /z toho príloh: 22/09

Počet vyhotovení: 4

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum: 16.12.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemku parc. č. 1593/2 v meste Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, ul. Pútnická, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, pre účel odpredaja nehnuteľnosti.

2. Účel znaleckého posudku:
Odpredaj nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
14.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.11.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:
* Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.11.2024

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2 - čiastočný, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 14.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál

* Kópia z mapy katastra nehnuteľností na parcelu: 1593/2, vektorová mapa, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 14.12.2024, vytvorená cez katastrálny portál

* Územnoplánovacia informácia na pozemok parc. č. 1593/2, Bratislava 12.11.2024

* Informácie získané pri miestnej obhliadke

5.2 Získané znalcom:
* Prehľadná ortofoto mapa k.ú. Záhorská Bystrica

* Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty (VŠH) majetku v znení neskorších predpisov.
* Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
* Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
* Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
* Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
* Marián Vyparina a kol. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
* Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo Ml press, Bratislava 2012

* Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb.
* Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou/analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
* Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
* Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
* Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:
* Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
* Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

* Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

A) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
V tomto konkrétnom prípade použijem metódu polohovej diferenciácie. Kombinovanú metódu nepočítam, nakoľko posudzovaná nehnuteľnosť neprináša výnos - jedná sa o nevyužívaný pozemok. Výnosová metóda je neaktuálna, nakoľko sa jedná o nezastavaný pozemok stavbou, ktorý neprináša výnos. Porovnávaciu metódu nepočítam, nakoľko som nemal k dispozícii tri hodnoverné kúpno-predajne zmluvy podobných nehnuteľností.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠHS = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$VŠH_S = (a.HV + b.TH)/(a + b)$ [€]
kde HV - výnosová hodnota stavieb [€],
TH - technická hodnota stavieb [€],
a - váha výnosovej hodnoty [-],
b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠHS = M.VŠH_{MJ}$ [€]
kde M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.
Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov z dôvodu objektívnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie porovnávacej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné z dôvodu nedostatku podkladov pre lokalitu obce.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M*(VHMJ*kPD)$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ [€]

kde M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:
1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$VŠH_{POZ} = OZ/k$ [€]

kde OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

B/ Vlastnícke a evidenčné údaje:
a) podľa listu vlastníctva č. 2 - čiastočný, k.ú. Záhorská Bystrica

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku
1593/2	774	Záhrada	4	1

Legenda:
Kód umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód spôsobu využívania pozemku
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia
(viď. prílohy LV č.2)

ČASŤ C: ŤARCHY

(viď. prílohy LV č.2)

Iné údaje:

Bez zápisu.

C/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.11.2024 za účasti zástupcu objednávateľa znaleckého posudku. Zameranie pozemku bolo vykonané geodetom. Skutkový stav zameraného pozemku je zakreslený na katastrálnej mape (viď. prílohy). V rámci obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia skutočného stavu pozemku.

D/ Porovnanie právnej a technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutkovým stavom:
Objednávateľ znaleckého posudku predložil doklady uvedené v časti 1.5.1. Obhliadkou bolo zistené, že sa jedná o záhradu, ktorá sa nachádza vo východnej okrajovej časti zastavaného územia mestskej časti Záhorská Bystrica. Okolitú zástavbu tvoria prevažne rodinné domy. Konfigurácia pozemku je mierne svahovitá. Pozemok v čase obhliadky je využívaný ako záhrada, je zatrávnený čiastočne s vysadeným vinohradom a z časti s ovocnými stromami, obklopený súkromnými pozemkami, po obvode je z troch strán oplotený, okrem severnej. V zmysle územného plánu je na danom pozemku možná výstavba malopodlažnej bytovej zástavby.
Prístup na posudzovaný pozemok je len cez spoločnú súkromnú nespevnenú cestu v spoluvlastníckom podiele väčšieho počtu spolumajiteľov, s podielom aj Hlavného Mesta Bratislava.
Skutkový stav zameranej parcely je zakreslený na katastrálnej mape (viď. prílohy).

Vlastnícke a evidenčné údaje podľa listu vlastníctva sú v súlade so skutočnosťou.

E/ Údaje katastra nehnuteľnosti:
* sú v súlade so skutočnosťou

F/ Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:
* pozemok parc. č. 1593/2, katastrálne územie Záhorská Bystrica

G/ Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
* nie sú žiadne

H/ informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:
V zmysle územného plánu obce (viď. prílohy územnoplánovacia informácia) je lokalita v ktorej sa posudzovaný pozemok nachádza vedená ako územie určené pre funkciu malopodlažnej bytovej zástavby, číslo funkcie 102.

Základná charakteristika funkčného využitia územia: územie pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnuté zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Hodnotená nehnuteľnosť - pozemok parc. č. 1593/2 sa nachádza vo východnej okrajovej časti zastavaného územia mesta Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, ktorá je vzdialené cca 15 km od centra hlavného mesta Bratislava, mesta s najnižšou nezamestnanosťou na Slovensku. Väčšina obyvateľov dochádza za prácou do Bratislavy, menšia časť do PP Lozorno a Volkswagen. Dom je postavený na svahovitom pozemku.
Dostupnosť verejnej autobusovej dopravy je do 15 min. pešej chôdze. Dostupnosť miestnych úradov v obci je 25 min. pešej chôdze. Dostupnosť krajských úradov Bratislavského kraja a centrálnych úradov Slovenskej republiky je prevažne do 30 min. verejnou dopravou, alebo 15 min. autom. Dostupnosť základného školstva je do 20 min. pešou chôdzou, dostupnosť stredného a vysokého školstva je do 30 min. verejnou dopravou. Cesta autom z m.č. Záhorská Bystrica do Bratislavy trvá cca 15 minút.
Svojim technickým stavom nemá pozemok z hľadiska životného prostredia na okolie negatívny vplyv.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosť je svojim umiestnením, tvarom a charakterom určená na výstavbu rodinného domu. V zmysle územného plánu obce je daná lokalita v ktorej sa posudzovaná nehnuteľnosť nachádza vedená ako obytné územie malopodlažnej bytovej zástavby, preto je možná výstavba rodinného domu. Iné využitie pozemku, ako na výstavbu obytného domu, ihriska alebo záhradu sa nepredpokladá.
Na ulici Pútnická sú vedené všetky inžinierskych sieti, verejné elektrické rozvody, verejný vodovod, verejný plynovod a obecná kanalizácie, na ktoré by bola možnosť napojiť aj posudzovaný pozemok, ale prípojky by bolo nutné viesť cez susedné súkromné pozemky.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Prístup na posudzovaný pozemok je zabezpečený len cez spoločnú súkromnú nespevnenú úzku cestu v šírke cca 4,5 m (parc. č. 2637/10, 2637/20) a následne napojenej na súkromnú nespevnenú cestu (parc. č. 2779/1) v spoluvlastníckom podiele väčšieho počtu spolumajiteľov (s podielom aj Hlavného Mesta Bratislava), ktorá je následne napojená na miestnu obecnú verejnú spevnenú komunikáciu.
Cez posudzovaný pozemok vedie v jeho okrajovej časti pozdĺž západnej strany súkromná prípojka voda a elektriny, vedené z verejných rozvodov k susednej súkromnej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Záhrada

POPIS

Posudzovaný pozemok parc. č. 1593/2 je vedený na liste vlastníctva č. 2 ako záhrada.
Pozemok sa nachádza na ulici Pútnická vo východnej okrajovej časti zastavaného územia mesta Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica. Lokalita v ktorej sa pozemok nachádza je vzdialená cca 1700 m od centra mestskej často Záhorská Bystrica a cca 13,0 km od centra mesta Bratislava.

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,10 * 1,00	2,7885
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 2,7885	**185,13 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1593/2	774,00 m² * 185,13 €/m² * 1/1	143 290,62
Spolu		**143 290,62**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemku parc. č. 1593/2 v meste Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, ul. Pútnická, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, pre účel odpredaja nehnuteľnosti.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Záhrada	1593/2	774,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Záhrada - parc. č. 1593/2 (774 m²)	143 290,62
Všeobecná hodnota celkom	143 290,62
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**143 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťtritisíc Eur	

Veľké Leváre, dňa 16.12.2024

Ing. Augustín JURKOVIČ ZNALEC Odbor Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Augustín Jurkovič

Kúpna zmluva č. 413 0004 25

uzatvorená podľa § 588 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

Predávajúci:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
sídlo: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO: 603 481
peňažný ústav: ČSOB, a. s.
číslo účtu: 25826423/7500
IBAN : SK63 7500 0000 0000 2582 6423
BIC : CEKOSKBX

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica
sídlo: Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava
zastúpená: Ing. Jozef Krúpa, starosta
IČO: 604 887
peňažný ústav: VÚB Bratislava - Lamač
číslo účtu: 1229042/0200
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0122 9042

(ďalej len „predávajúci")

Kupujúci:

Ing. Jozef Besedič, rod. Besedič
narodený dňa: .....
rodné číslo: .....
národnosť: slovenská
štátna príslušnosť: SR
trvale bytom: .....

a

Ing. Alena Besedičová, rod. Huntejová
narodený dňa: .....
rodné číslo: .....
národnosť: slovenská
štátna príslušnosť: SR
trvale bytom: .....

(ďalej len „kupujúci")

(kupujúci a predávajúci spolu ďalej len „zmluvné strany")

Článok I.

1. Hlavné mesto SR Bratislava je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Záhorská Bystrica - pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1593/2, záhrada o výmere 393 m^2 odčlenených geometrickým plánom č. 35/2024 úradne overeným dňa 11. 7. 2024 pod č. G1-1295/2024 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1593/2, záhrada o výmere 774 m^2 k . ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2 vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy v správe mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica (ďalej ako „Predmet kúpy“).

2. Znaleckým posudkom č. 206/2024 vyhotoveným znalcom Ing. Augustínom Jurkovičom bol Predmet kúpy ocenený na sumu 185,13 €/m^2.

3. Prevod nehnuteľnosti sa realizuje v súlade s ustanovením § 9a ods. 15) písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa a v súlade s článkom 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica.

4. Predávajúci predáva Predmet kúpy v súlade s čl. 80 ods. 4 a) a ods. 5) a čl. 91 ods. 1 písm. h) Štatútu hl. m. SR Bratislavy po udelení predchádzajúceho súhlasu primátora č. 13 01 0020 25 listom č. j. MAGS OGC 49502/2025 zo dňa 24. 3. 2025. V zmysle predchádzajúceho súhlasu primátora dohodnutá kúpna cena nemôže byť nižšia ako 200,00 €/m^2.

Článok II.

1. Predávajúci predáva Predmet kúpy o celkovej výmere 393 m^2 v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica č. .../2025 zo dňa 30. 4. 2025 za cenu 200,00 €/m^2.

2. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Predmet kúpy uvedený v čl. 1 bod 1.

Článok III.

1. Predávajúci predáva Predmet kúpy uvedený v čl. I. za kúpnu cenu 78 600,- eur slovom: sedemdesiatosemtisícšesťsto eur kupujúcemu, ktorý Predmet kúpy za túto cenu kupuje.

2. V zmysle čl. 91 ods. 1 písm. h) Štatútu hl. mesta SR Bratislavy, výnos z predaja nehnuteľného majetku Hlavného mesta SR Bratislavy zvereného do správy mestskej časti s počtom obyvateľov do 40 000 sa rozdelí v pomere 40 % pre rozpočet Bratislavy a 60 % pre rozpočet mestskej časti.

3. Kupujúci je povinný uhradiť dohodnutú kúpnu cenu v celkovej sume 78 600,- eur nasledovne:

   - sumu 47 160,- eur, slovom štyridsaťsedemtisícjednostošesťdesiat eur v prospech mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica na účet vedený vo VÚB, a. s., IBAN

: SK75 0200 0000 0000 0122 9042, variabilný symbol č. 413000425 naraz do 30 dní odo dňa účinnosti tejto kúpnej zmluvy,

- sumu 31 440,- eur, slovom tridsaťjedentisícštyristoštyridsať eur v prospech Hl. mesta SR Bratislavy na účet vedený v ČSOB, a. s. IBAN: SK63 7500 0000 0000 2582 6423, variabilný symbol č. 413000425 naraz do 30 dní odo dňa účinnosti tejto kúpnej zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci nezaplatí riadne a včas kúpnu cenu, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie § 545 ods.2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a predávajúci je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu. Takisto je kupujúci, v prípade neuhradenia kúpnej ceny riadne a včas, povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s omeškanou platbou, úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

5. Kupujúci sa spolu s kúpnou cenou zaväzuje uhradiť mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica pomernú časť dlhu na nájomnom za Predmet kúpy za rok 2025 vo výške **44,98 €** (slovom štyridsaťštyri eur deväťdesiatosem centov) na účet vedený vo VÚB, a. s., IBAN : SK75 0200 0000 0000 0122 9042 variabilný symbol č. 413000425 v lehote splatnosti kúpnej ceny podľa bodu 3. tohto článku, pričom za úhradu sa považuje deň pripísania príslušnej sumy v prospech uvedeného účtu.

6. Kupujúci sa zároveň zaväzuje uhradiť mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica polovicu nákladov na vyhotovenie znaleckého posudku č. 206/2024 vo výške **85,00** € (slovom: osemdesiatpäť eur) a to jednorazovo, bezhotovostným prevodom na bankový účet vedený vo VÚB, a. s., Bratislava IBAN : SK75 0200 0000 0000 0122 9042 s uvedením variabilného symbolu č. 413000425 v lehote splatnosti kúpnej ceny podľa bodu 3. tohto článku, pričom za úhradu sa považuje deň pripísania príslušnej sumy v prospech uvedeného účtu.

Článok IV.

1. Predávajúci zodpovedá za právny stav nehnuteľností a vyhlasuje, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy a že Predmet kúpy nie je majetkom obce podľa ust. § 7a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2. Predávajúci vyhlasuje, že Predmet kúpy nie je predmetom návrhu na zápis zmien alebo opráv chýb v evidencii katastrálneho operátu príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru.

3. Predávajúci vyhlasuje, že na Predmet kúpy nie je uplatnený žiadny reštitučný nárok v zmysle zák. č. 229/1991 Zb. alebo nárok na spätný prevod vlastníctva, ani nebol podaný návrh na vyvlastnenie nehnuteľnosti, jej časti alebo príslušenstva.

4. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Okresný úrad Bratislava,

katastrálny odbor právoplatne rozhodne o zamietnutí návrhu na vklad podľa tejto zmluvy:

a) kupujúci môže odstúpiť od tejto zmluvy, pričom odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia kupujúceho o odstúpení predávajúcemu, a

b) do doby pokiaľ nedôjde k odstúpeniu od zmluvy kupujúcim podľa písm. a) sú zmluvné strany povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť potrebnú na to, aby došlo k odstráneniu nedostatkov zmluvy za účelom jej vkladu do katastra nehnuteľností, vrátane uzavretia prípadného dodatku k tejto zmluve.

5. Predávajúci sa zaväzuje a vyhlasuje, že do dňa prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na kupujúceho Predmet kúpy nezaťaží, nenariadi vecné bremená alebo akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb, okrem predávajúceho.

6. Kupujúci vyhlasuje, že Predmet kúpy pozná z obhliadky na mieste samom, z listu vlastníctva a kupuje ho vo faktickom stave ako stojí a leží a v právnom stave v akom je vedený na liste vlastníctva katastra nehnuteľnosti.

Článok V.

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zmluvnou stranou.

2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

3. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy vkladom do katastra nehnuteľností.

4. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva. Primátor hl. m. SR Bratislavy Ing. arch. Matúš Vallo udelil v predchádzajúcom súhlase č. 13 01 0020 25 plnú moc Ing. Jozefovi Krúpovi starostovi MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do operátu katastra nehnuteľností.

5. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá predávajúci do 10 dní po zaplatení kúpnej ceny. Kupujúci sa zaväzuje odovzdať elektronické kolky potrebné na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností kontaktnej osobe predávajúceho najneskôr do zaplatenia kúpnej ceny. V prípade, že hore uvedené povinnosti nebudú kupujúcim splnené v dohodnutej lehote, plynutie 10-dňovej lehoty na podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností sa posúva odo dňa doručenia kolkových známok a zaplatenia ďalších požadovaných nákladov.

6. Do doby povolenia vkladu sú účastníci tejto zmluvy viazaní dohodnutými podmienkami zmluvy.

7. Predávajúci je oprávnený jednostranným právnym úkonom odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak kupujúci v lehote do 30 dní od podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami neuhradí kúpnu cenu na účty uvedené v. čl. III. tejto zmluvy. Za zaplatenie sa považuje pripísanie kúpnej ceny na účet predávajúceho.

Článok VI.

1. Kúpna zmluva je vyhotovená v 10 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých 2 exempláre budú predložené Okresnému úradu Bratislava, katastrálny odbor spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva. Kupujúci obdrží po podpise zmluvy všetkými zmluvnými stranami jej fotokópiu za účelom splnenia povinností z nej vyplývajúcich, po 1 rovnopise kúpnej zmluvy odovzdá predávajúci každému kupujúcemu najneskôr do 10 dní odo dňa zaplatenia kúpnej ceny, 3 exempláre obdrží Hlavné mesto SR Bratislava a 3 exempláre Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

3. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že účastníci zmluvy sú spôsobilí na právne úkony, sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité a jasné, zmluvná voľnosť účastníkov nie je obmedzená a právny úkon je vykonaný v predpísanej forme.

4. Zmluva je uzavretá podľa §588 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a podľa zákona č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení. V neupravených otázkach platia ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov.

V Bratislave dňa .....

PREDÁVAJÚCI :

.....

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor hlavného mesta
SR Bratislavy
zastúpený starostom Ing. Jozefom Krúpom
na základe plnej moci

V Bratislave dňa .....

KUPUJÚCI :

.....

Ing. Jozef Besesdič, rod. Besedič

V Bratislave dňa .....

.....
Ing. Jozef Krúpa
starosta mestskej časti
Bratislava - Záhorská Bystrica

V Bratislave dňa .....

.....
Ing. Alena Besedičová, rod. Huntejová