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.: 8

Návrh
na schválenie predaja časti pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6145/100 k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa – Juraj Petrula 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. „E" KN parc. č. 6145/100 k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa – Juraj Petrula 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. 2157/13 – záhrada o výmere 7 m^2 a pozemku reg. „C" KN parc. č. 2156/4 - zast. plocha o výmere 4 m^2 odčlenené geometrickým plánom č. 478/2022 zo dňa 13. 2. 2025, overeným dna 4. 3. 2025 pod č. G1-212/2025 od pozemku reg. „E" KN parc. č. 6145/100 k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7186 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica pre žiadateľa – Juraj Petrula, bytom Vrbánska 3, 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: pozemok reg. „C" KN parc. č. 2157/13 (diel 3) – záhrada o výmere 7 m^2 a pozemok reg. „C" KN parc. č. 2156/4 (diel 2) - zast. plocha o výmere 4 m^2 odčlenené geometrickým plánom č. 478/2022 zo dňa 13. 2. 2025, overeným dna 4. 3. 2025 pod č. G1-212/2025 od pozemku reg. „E" KN parc. č. 6145/100 k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7186 vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy v správe mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica.

Kupujúci : Juraj Petrula
Vrbánska 3, 841 06 Bratislava

Špecifikácia nehnuteľnosti:

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera predávaná
Záhorská Bystrica	2156/4	zast. plocha	4 m^2
	2157/13	zast. plocha	7 m^2
Spolu			**11 m^2**

Kúpna cena: **200,- €/m^2**

celková kúpna cena: **2 200,- €**

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 **1 320 ,- €**

Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica bola doručená žiadosť Juraja Petrulu, bytom Pútnická 63, 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.**

Žiadateľ o kúpu predmetných dvoch nehnuteľností je vlastníkom pozemkov reg. „C" KN parc. č. 2156/2, 2157/1 a 2156/1, k. ú. Záhorská Bystrica vedených na liste vlastníctva č 5102. Na pozemku parc. č. 2156/1, k. ú. Záhorská Bystrica sa nachádza stavba rodinného domu vo vlastníctve žiadateľa.
Pozemky, o ktorých odkúpenie žiadateľ žiada bezprostredne susedia s pozemkami parc č. 2157//1 a 2156/2. k. ú. Záhorská Bystrica a svojím umiestnením a využitím tvoria neoddeliteľný celok so stavbou rodinného domu slúžiaci ako záhrada.

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. 222/2024, ktorým bola stanovená jednotková hodnota pozemku vo výške 122,69 €/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 19 25 pod č. j. MAGS OGC 49501/2025 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 pozemky reg. „C" KN parc. č. 2156/4 a 2157/13, 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 pozemky odpredať.

Juraj Petrula, Vrbánska 3, 841 06 Bratislava

MIESTNY ÚRAD Bratislava
Záhorská Bystrica ①
Dátum: 3924/2024
27 -08- 2024
Číslo záznamu: Číslo spisu:
Prílohy: Vybavuje:

Miestny úrad MČ Bratislava - ZB

Námestie Rodiny 1

843 57 BRATISLAVA 48

VEC:

Žiadosť o odkúpenie pozemkov

Dolu podpísaný Juraj Petrula, rodným číslom 790814/6092, bydliskom Vrbánska 3, 84106 Bratislava žiadam o kúpu pozemkov a to parcelu ***C 2156/3 , C 2157/13*** (ktorá vznikne rozdelením parcely C 2157/2 a zlúčením časti parcely E 6145/100) v katastrálnom území Bratislava – Záhorska Bystrica označenom v navrhovanom GP ako 1, 2 a 3 v krúžkoch. Ide o 47m2, 4m2 a 7m2. Spolu 58m2.

Verím v kladné vybavenie.

S pozdravom

Juraj Petrula

Príloha:

1x Geometrický plán

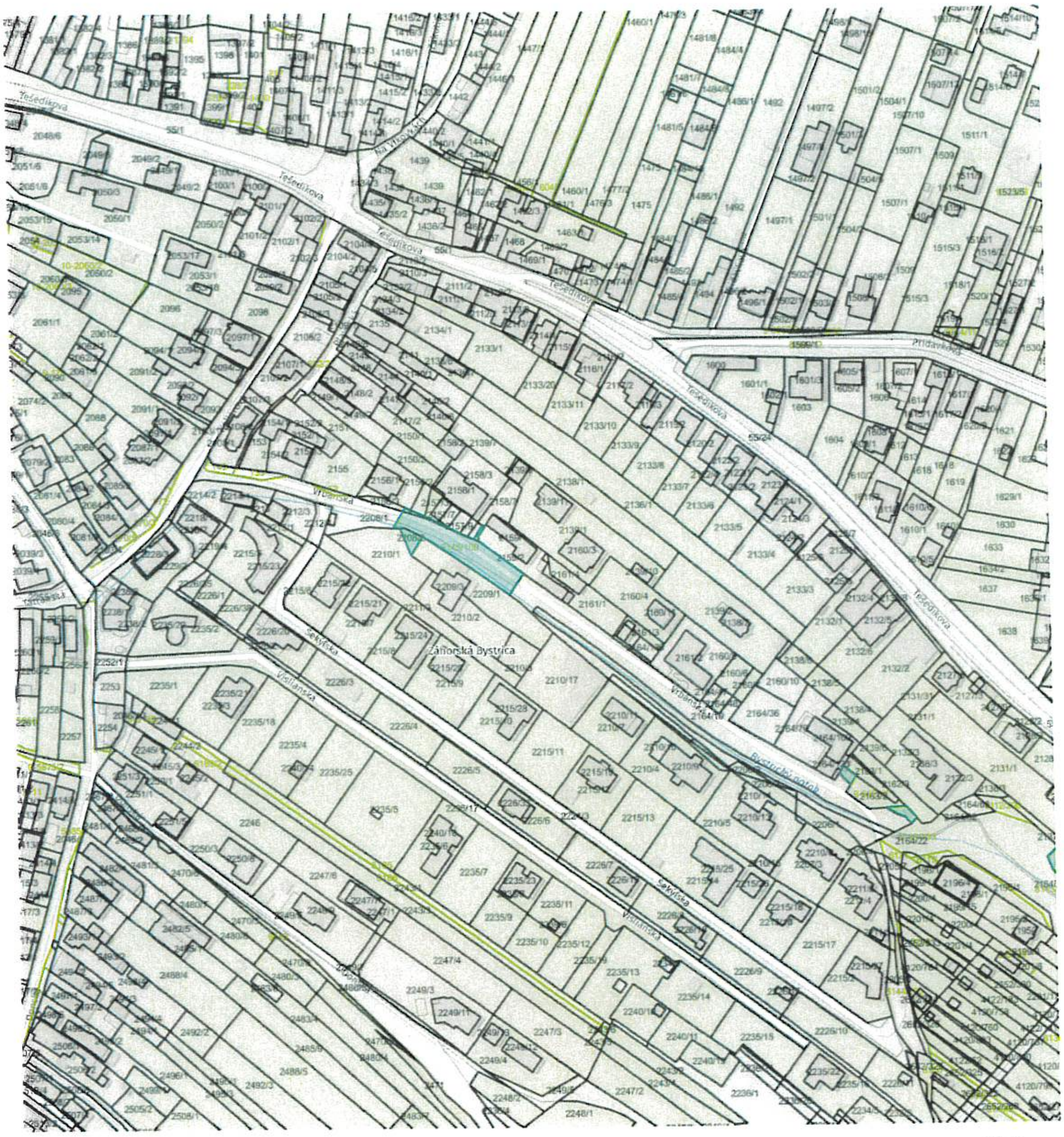
1x Výpis z Listu vlastníctva

V Bratislave dňa 26.8.2024

mestská časť
Bratislava-Záhorská
Bystrica

Detaily parcely

T-MAPY



© T-MAPY, s.r.o.

50 m

parcela E č. 6145/100

katastrálne územie	Záhorská Bystrica (871796)
výmera	1137 m²
druh pozemku	Trvalý trávny porast
umiestnenie pozemku	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
spoločná nehnuteľnosť	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
druh právneho vzťahu	neevidovaný
list vlastníctva	7186
vlastník	

Parcela registra E, 6145/100

Bratislavsky > 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 katastra nehnuteľnosti doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
Ing. Juraj Uhliarik - NOTOS Kuliškova 37 821 01 Bratislava 41 72 00 59 email : uhliarik @ igk.sk	*Bratislavský*	*Bratislava IV*	*Bratislava-Záhorská Bystrica*
	Kat. územie *Záhorská Bystrica*	Číslo plánu *478/2022*	Mapový list č. *VKMč*

GEOMETRICKÝ PLÁN

na oddelenie pozemku p.č. 2157/13, 2156/4 a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č.2156/3; 2157/13; 2156/4

Vyhotovil		Autorizačne overil		Uradne overil Meno : Ing. Ľubica Jakubčekova	
Dňa : 13.02.2025	Meno : Ing. Juraj Uhliarik	Dňa : 13.02.2025	Meno Ing. Juraj Uhliarik	Dňa : 04 -03- 2025	Číslo GI : 212/2025
Nové hranice boli v prírode označené plotom, neboli stabilizované		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. 8445					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

Ing. Juraj Uhliarik * 837 * Rozsah podľa §6 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. * Autorizovaný geodet a kartograf *

Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor

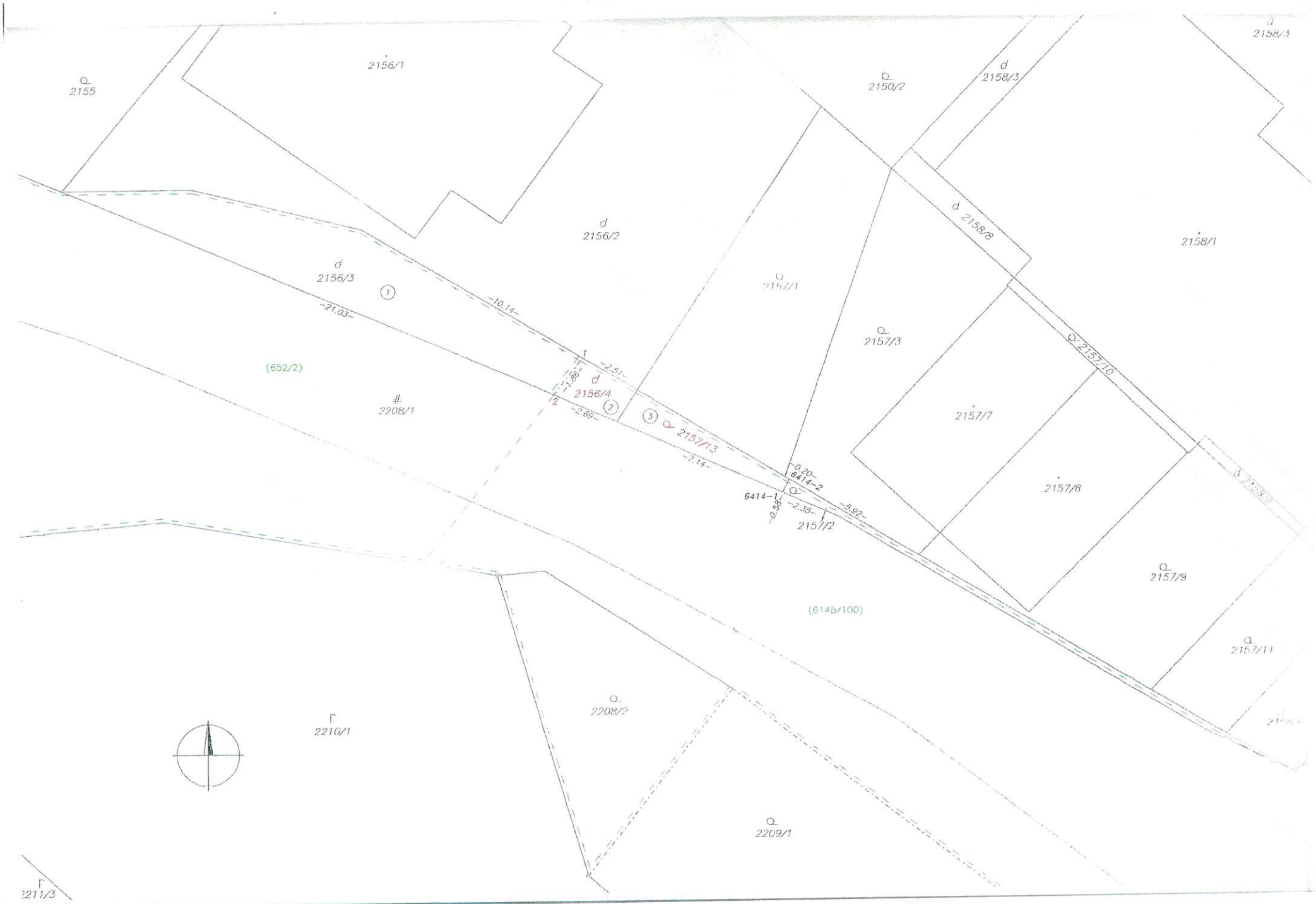
1 2

t.č. 8.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER

DOTERAJŠÍ STAV								ZMENY					NOVÝ STAV				
Číslo					výmera		druh pozemku	diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	číslo parcely	výmera		druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sídlo)
PZKN vložky PK	listu vlastn. LV	parcely PK	KN - E	KN - C	ha	m2								ha	m2	kód	
								Stav právny									
	7186		652/2		3	5675	ost.pl.	1	2156/3	47			(652/2	3	5628	ost.pl.)	Doterajší
	7186		6145/100			1137	t.t.p.	2	2156/4	4			(6145/100		1126	t.t.p.)	Doterajší
								3	2157/13	7							
								1			652/2	47	2156/3		47	zast.pl. 18	Doterajší
								2			6145/100	4	2156/4		4	zast.pl. 18	Doterajší
								3			6145/100	7	2157/13		7	záhrada 4	Doterajší
Spolu :					3	6812				58		58		3	6812		
								Stav podľa registra C KN									
				2156/3		51	zast.pl.						2156/3		47	zast.pl. 18	Doterajší
													2156/4		4	zast.pl. 18	Doterajší
				2157/2		13	záhrada						2157/2		6	záhrada 4	Doterajší
													2157/13		7	záhrada 4	Doterajší
Spolu :						64									64		

Legenda :
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
18 Pozemok, na ktorom je dvor


2155
2156/1
2150/2
2158/3
2156/2
2158/3
2158/8
2156/3
2157/1
2158/1
2157/3
2157/10
(652/2)
2208/1
2156/4
2157/13
2157/7
2157/8
2157/9
2157/11
2157/2
6414-1
6414-2
(6145/100)
2208/2
2210/1
2209/1
2211/3
-10.14-
-21.03-
-2.51-
-1.66-
-2.69-
-3.14-
-0.20-
-0.58-
-2.35-
-5.92-

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	14.12.2024
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	21:09:38
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	13.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7186 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C" nevyžiadané.

Parcely registra „E" evidované na mape určeného operátu Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
6145/100	**1137**	**Trvalý trávny porast**		**1**	**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E" nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnutelnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

...NY ÚRAD Bratislava
...ahorská Bystrica
1387/2025
Dátum: 14 -04- 2025
Číslo spisu:
Vybavuje:

Bratislava 24.marca 2025
MAGS OGC 49 501/2025

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 07.02. 2025 č.j. 1122/3927/2025, 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 19 25

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

- **parc. č. 2157/13 – záhrada o výmere 7 m²,**
- **parc. č. 2156/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²,**

ktoré vznikli odčlenením od pozemku reg. „E" parc. č. 6145/100, vedený na LV č. 7186, v zmysle GP č. 478/2022, overený pod č.G1 212/2025 dňa 04.03.2025

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. 2157/13 a 2156/4 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 385/2024
zo dňa 04.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 222/2024

Vo veci:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovzniknutých pozemkov registra C-KN parc. č. 2156/3 (časti pôvodného pozemku reg. E-KN parc. č. 652/2) a parc. č. 2157/13 (časti pôvodného pozemku reg. E-KN parc. č. 6145/100) v meste Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, ul. Vrbánska, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, pre účel odpredaja nehnuteľnosti.

Počet listov /z toho príloh: 36/24

Počet vyhotovení: 4

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum: 16.12.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovzniknutých pozemkov registra C-KN parc. č. 2156/3 (časti pôvodného pozemku reg. E-KN parc. č. 652/2) a parc. č. 2157/13 (časti pôvodného pozemku reg. E-KN parc. č. 6145/100) v meste Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, ul. Vrbánska, 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 04.12.2024

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7186 - čiastočný na parc. reg. E-KN č. 652/2, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 14.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7186 - čiastočný na parc. reg. E-KN č. 6145/100, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 14.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál

* Kópia z mapy katastra nehnuteľností na parcelu reg. E-KN č. 652/2, 6145/100, vektorová mapa, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 14.12.2024, vytvorená cez katastrálny portál

* Geometrický plán č. 478/2024 na oddelenie pozemku p.č. 2157/13 a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č. 2156/3, 2157/13, Vyhotoviteľ: ZOG s.r.o., Kozmonautická 5, 821 02 Bratislava, IČO: 47 610 972, dňa 15.05.2022

* Informácie získané pri miestnej obhliadke

5.2 Získané znalcom:
* Výrez mapy územného plánu Hlavného mesta Bratislava

* 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 oplotený pozemok v rámci dvora rodinného domu. 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:

$$VŠH_S = (a.HV + b.TH)/(a + b) \text{ [€]}$$

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 m² 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 m²,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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. 7186 - čiastočný, k.ú. Záhorská Bystrica

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Spoločná nehnut.	Umiest. pozemku
652/2	35675	Ostatná plocha		1	1
6145/100	1137	Trvalý trávny porast		1	1

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

Kód spoločnej nehnuteľnosti
1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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. 7186)

ČASŤ C: ŤARCHY

(viď. prílohy LV č. 7186)

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 v Geometrickom pláne č. 478/2022 (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 novovytvorené parcely reg. C-KN č. 2156/3, 2157/13, ktoré sú situované v zastavanom území mestskej časti Záhorská Bystrica, ul. Vrbánska. Pozemky sú situované v rámci oploteného dvora rodinného domu súp. č. 7013, sú z časti spevnené a z časti zatrávnené.
Posudzované pozemky vznikli odčlenením častí parc. reg. E-KN č. 652/2, 6145/100. Skutkový stav novovytvorených posudzovaných parciel je zakreslený v Geometrickom pláne č. 478/2022 (viď. prílohy).

Vlastnícke údaje podľa listu vlastníctva sú v súlade so skutočnosťou.
Evidenčné údaje podľa listu vlastníctva ešte nie sú v súlade s novovytvoreným Geometrickým plánom č. 478/2022 (viď. prílohy).

E/ Údaje katastra nehnuteľnosti:
* novovytvorené parc. reg. C-KN č. 2156/3, 2157/13, časti pôvodnej parc. reg. E-KN č. 652/2, 6145/100 na základe Geometrického plánu č. 478/2022 (viď. prílohy) v čase vypracovania znaleckého posudku ešte nie sú zapísané na LV a zakreslené na katastrálnej mape katastra nehnuteľností

F/ Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:
* pozemok reg. E-KN parc. č. 652/2, 6145/100, 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 mapa územného plánu) je posudzovaný pozemok situovaný v stabilizovanom obytnom území (číslo funkcie 102) so zástavbou rodinných domov.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Hodnotená nehnuteľnosť - pozemok parc. č. 2156/3, 2157/13 sa nachádza v zastavanom území 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.
Dostupnosť verejnej autobusovej dopravy je do 5 min. pešej chôdze. Dostupnosť miestnych úradov v obci je 15 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 10 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:
V zmysle územného plánu obce (viď. prílohy mapa územného plánu) je posudzovaný pozemok situovaný v stabilizovanom obytnom území (číslo funkcie 102) so zástavbou rodinných domov.
Pozemky sú prístupné priamo z verejnej obecnej spevnenej komunikácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Vzhľadom k tvaru, veľkosti a umiestneniu posudzovaných pozemkov sa využitie samotných pozemkov iným vlastníkom ako vlastníkom rod. domu s.č. 7013 v rámci ktorého dvora sú situované nedá predpokladať.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú novovzniknuté pozemky registra C-KN parc. č. 2156/3, 2157/13, ktoré vznikli odčlenením časti pozemku parc. registra E-KN č. 652/2, 6145/100 vedenom na liste vlastníctva č. 7186 ako ostatná plocha a trvalý trávny porast (viď. prílohy Geometrický plán č. 478/2022).

Pozemok parc. č. 2156/3 bude na liste vlastníctva vedený ako zastavaná plocha a pozemok parc. č. 2157/13 bude na liste vlastníctva vedený ako záhrada.
Skutkový stav posudzovaných parciel je zakreslený v Geometrický pláne č. 478/2022 (viď. prílohy).

Novovytvorené parcely sa nachádza na ulici Vrbánska vo zastavanom území mesta Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica. Pozemky sú súčasťou uzatvoreného dvora rodinného domu súp. č. 7013, sú oplotené, z časti spevnené betónovou dlažbou a z časti zastavané. Konfigurácia pozemkov je rovinatá. Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej spevnenej obecnej komunikácie. Okolitú zástavbu tvoria prevažne rodinné domy. V danej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete. Životné prostredie v okolí pozemku je ovplyvnené iba bežným hlukom a prachom od dopravy.

Lokalita v ktorej sa pozemky nachádzajú je vzdialená cca 950 m od centra mestskej často Záhorská Bystrica a cca 13,0 km od centra mesta Bratislava.

Vzhľadom k tvaru, veľkosti a umiestneniu posudzovaných pozemkov sa využitie samotných pozemkov iným vlastníkom ako vlastníkom rod. domu s.č. 7013 v rámci ktorého dvora sú situované nedá predpokladať.
V zmysle územného plánu obce (viď. prílohy mapa územného plánu) je posudzovaný pozemok situovaný v stabilizovanom obytnom území (číslo funkcie 102) so zástavbou rodinných domov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
2156/3	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
2157/13	záhrada	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				**58,00**

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00	1,8480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 1,8480	**122,69 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2156/3	51,00 m² * 122,69 €/m² * 1/1	6 257,19
parcela č. 2157/13	7,00 m² * 122,69 €/m² * 1/1	858,83
Spolu		**7 116,02**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovzniknutých pozemkov registra C-KN parc. č. 2156/3 (časti pôvodného pozemku reg. E-KN parc. č. 652/2) a parc. č. 2157/13 (časti pôvodného pozemku reg. E-KN parc. č. 6145/100) v meste Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, ul. Vrbánska, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, pre účel odpredaja nehnuteľnosti.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2156/3	51,00
Pozemky	2157/13	7,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2156/3 (51 m²)	6 257,19
Pozemky - parc. č. 2157/13 (7 m²)	858,83
Spolu pozemky (58,00 m²)	**7 116,02**
Všeobecná hodnota celkom	**7 116,02**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**7 100,00**
Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisícsto Eur	

Veľké Leváre, dňa 16.12.2024

Ing. Augustín JURKOVIČ ZNALEC odbor Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Augustín Jurkovič

IV. PRÍLOHY

* Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 04.12.2024

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7186 - čiastočný na parc. reg. E-KN č. 652/2, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 14.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7186 - čiastočný na parc. reg. E-KN č. 6145/100, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 14.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál

* Kópia z mapy katastra nehnuteľností na parcelu reg. E-KN č. 652/2, 6145/100, vektorová mapa, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 14.12.2024, vytvorená cez katastrálny portál

* Geometrický plán č. 478/2024 na oddelenie pozemku p.č. 2157/13 a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č. 2156/3, 2157/13, Vyhotoviteľ: ZOG s.r.o., Kozmonautická 5, 821 02 Bratislava, IČO: 47 610 972, dňa 15.05.2022

* Prehľadná ortofoto mapa k.ú. Záhorská Bystrica s vyznačenou polohou posudzovaného pozemku

* Výrez mapy územného plánu Hlavného mesta Bratislava s vyznačenou polohou posudzovaného pozemku

* Fotodokumentácia

Kúpna zmluva č. 413 0002 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:

Juraj Petrula, rod. Petrula
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. 2156/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m^2 a pozemku reg. „C" KN parc. č. 2157/13, záhrada o výmere 7 m^2 odčlenených geometrickým plánom č. 478/2022 úradne overeným dňa 4. 3. 2025 pod č. G1-212/2025 od pozemku reg. „E" KN parc. č. 6145/100, k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7186 vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy v správe mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica (ďalej ako „Predmet kúpy").

2. Znaleckým posudkom č. 222/2024 vyhotoveným znalcom Ing. Augustínom Jurkovičom bol Predmet kúpy ocenený na sumu 122,69 €/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 0019 25 listom č. j. MAGS OGC 49501/2025 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 11 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 svojho výlučného vlastníctva Predmet kúpy uvedený v čl. 1 bod 1.

Článok III.

1. Predávajúci predáva Predmet kúpy uvedený v čl. I. za kúpnu cenu 2 200,- eur slovom: dvetisícdvesto 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 2 200,- eur nasledovne:

   - sumu 1 320,- eur, slovom jedentisíctristodvadsať 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. 413000225 naraz do 30 dní odo dňa účinnosti tejto kúpnej zmluvy,

   - sumu 880,- eur, slovom osemstoosemdesiat eur v prospech Hl. mesta SR Bratislavy na účet vedený v ČSOB, a. s. IBAN: SK63 7500 0000 0000 2582 6423, variabilný symbol č. 413000225 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 zároveň zaväzuje uhradiť Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica náklady na vyhotovenie znaleckého posudku č. 222/2024 vo výške 170,00 € (slovom: jednostosedemdesiat 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. 413000325 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 0019 22 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 9 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, 1 rovnopis kúpnej zmluvy odovzdá predávajúci 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

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

V Bratislave dňa .....

KUPUJÚCI :

.....
Juraj Petrula, r. Petrula