

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 1. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 17.01.2023

Návrh

na predaj pozemku parc. č. 2221/2 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 34 m² Kristíne Pappovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedný:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Žiadosť o predaj
5. Predchádzajúci súhlas primátora
6. Znalecký posudok
7. Kópia z katastrálnej mapy

Spracovateľ:

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť,

predaj pozemku registra „C-KN“ parc. č. 222/2 vo výmere 34 m², k.ú. Dúbravka, za cenu,- EUR za celý predmet predaja, **Kristíne Pappovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcou podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúca uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 01. októbra 2021 požiadala Kristína Pappová, bytom Bujnáková 23, Bratislava, o kúpu pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2221/2 – Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 34 m², ktorý je evidovaný na LV č. 847. Pozemok je v majetku hlavného mesta SR Bratislavy a Protokolom o zverení 118406389800 zo dňa 03.11.1998 bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka, z dôvodu majetkovoprávneho vysporiadania.

Predmetný pozemok je predzáhradka bytového domu Bujnáková 1840/23, na ktorý sa dá dostať len priamo z bytu žiadateľky. Aktuálne má žiadateľka, predmetný pozemok v nájme na základe Nájomnej zmluvy č. 336/2022. Pozemok bol dlhodobo nevyužívaný a po kúpe bytu v BD Kristína Pappová, začala riešiť aj vysporiadanie vzťahov k pozemku.

Pozemok parc. č. 2221/2, k.ú. Dúbravka je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúci sa na **ulici Sokolíkova**.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 141/2022, ktorého predmetom bol pozemok registra „C-KN“ parc. č. 2221/2 ocenený na sumu **154,06 EUR/m²**. ZP vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 15.07.2022 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0044 22 k prevodu pozemku za cenu minimálne 154,06 EUR/m², s pripomienkou, že z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúča mestskej časti Bratislava-Dúbravka, prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Žiadosť bola prerokovaná v Komisiách legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom a Finančnej komisii, kde rovnako ako v miestnej rade bol predaj schválený za upravenú cenu **180,00-EUR/m²**. Žiadosť bola prerokovaná v zastupiteľstve 17. septembra 2022 pričom uznesenie nebolo prijaté. Žiadateľka opätovne požiadala o prerokovanie žiadosti.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj sa posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to z dôvodu: pozemok žiadateľky je priamo napojený na bytový dom, pričom na pozemok je prístup výlučne z bytu žiadateľky. Byt je vo vlastníctve žiadateľky a oplotenie pozemku tvorí príslušenstvo k bytovému domu.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej predajnej ceny.

Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom :

Vzhľadom na termín zasadnutia komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom (16.01.2023), stanovisko tejto komisie miestneho zastupiteľstva bude rozdane priamo na zasadnutí miestnej rady.

Mestská časť Bratislava - Dúbravka

odd. majetkovoprávne a legislatívne

Žatevná 2

841 01 Bratislava

V Bratislave, dňa 27.09.2021

Vec

„Žiadosť o predaj pozemku v k. ú. Dúbravka, parc. č. 2221/2.“

Dobrý deň,

na základe schválenej žiadosti o dlhodobý prenájom pozemku v k. ú. Dúbravka, parc. č. 2221/2 a osobitného zreteľa, by som Vás chcela, ako správcu pozemku, požiadať o predaj pozemku, parc. č. 2221/2, ktorá je umiestnená pod mojou bytovou jednotkou, nachádzajúcou sa na ulici Bujnáková č. 23.

Vopred veľmi pekne ďakujem.

S pozdravom,

Kristína Pappová



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 15. júla 2022
MAGS OGC 56 181/2022 -414989

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 30.6.2022 č.OMPaL/735/2022/13206/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 0044 22

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

• **parc.č. 2221/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 34 m²**

zapísaného na LV č. 847 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č.141/2022 vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **154,06 €/ 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.8 písm. e.) a **z.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**
- **žiadateľka je povinná k prevodu pozemku predložiť súhlas ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.**
- v prípade uplatnenia 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 sohlľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Dúbravka, prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

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“ parc. č. 2221/2 v k. ú. Dúbravka, 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
RNDr. Martin Zaťovič
starosta mestskej časti
Bratislava – Dúbravka

Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,
č. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

Zadávateľ: Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka
Žatevná 2, 844 02 Bratislava IČO: 00 603 406

Číslo spisu (objednávky): 141/2022

315/2022



ZNALECKÝ POSUDOK

č. 141/2022

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok parc. č. 2221/2, zapísaný vo výpise z LV č. 847, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh): 14 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 141/2021

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok parc. č. 2221/2, zapísaný vo výpise z LV č. 847, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

2. Účel znaleckého posudku: Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.6.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 5.4.2022 - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 9.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 9.6.2022 prostredníctvom zgbisportálu.sk
- Fotodokumentácia zo dňa 13.6.2022 - originál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu,

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 1. štvrtrok 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 847 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 2221/2 - zastavaná plocha a nádvorie - 34 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ

814 99, SR

IČO: 603481 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: vid' výpis z LV v prílohe

Tituly nadobudnutia LV: Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.

C. Ďarchy: Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.

Iné údaje: Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.

Poznámka: Bez zápisu k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.6.2022 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.6.2022

d) Technická dokumentácia:

Nebola predložená žiadna projektová ani iná dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom neboli zistené rozdiely.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok: parc. č. 2221/2 v kat.ú. BA - Dúbravka.

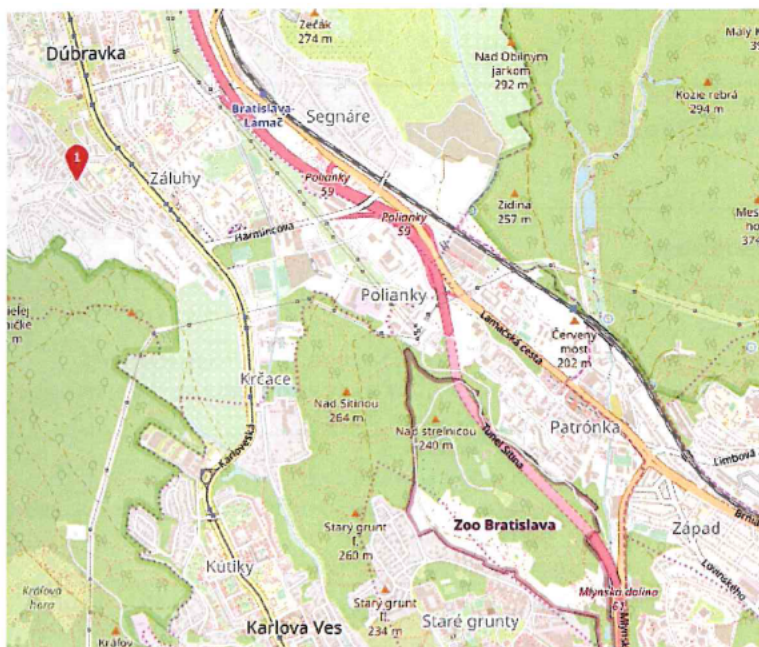
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m.č. Dúbravka na Sokolíkovej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Sú predzáhradkou pred štvorpodlažným bytovým domom. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete. Pozemok je rovinatý. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obci sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemok bol v čase obhliadky boli predzáhradkou pred štvorpodlažným domom - vid'. foto v prílohe znaleckého posudku. Samostatné využitie je v budúcnosti nie je možné vzhľadom na jeho geometrický tvar a malú



výmeru a susedstvo priečelie bytového domu. Iné využitie sa nepredpokladá.

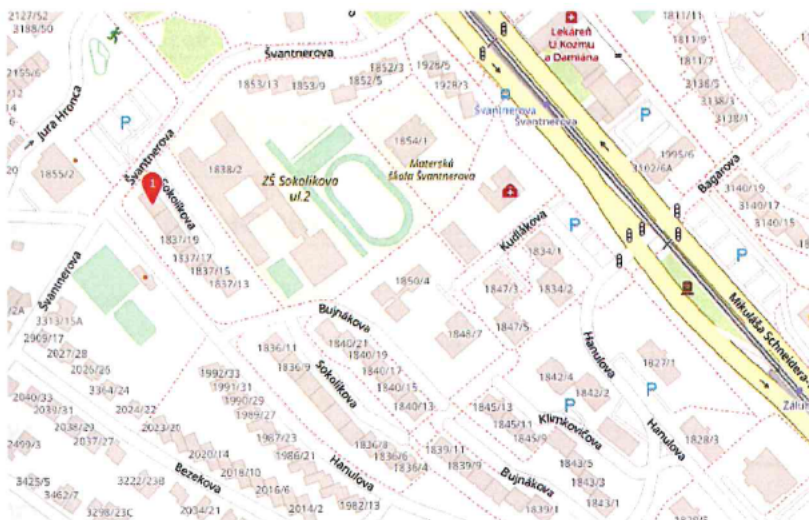
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závažné viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Vo výpise z LV č. 847 nie sú zapísané záložné práva - viď výpis z LV č. 847v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.2.1.1.1 Pozemok zapísaný vo výpise z LV č.847 , kat. ú. BA - Dúbravka.



Popis: Ohodnocovaný pozemok, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na Sokolíčkovej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Je prezáhradkou pred štvorpodlažným bytovým domom. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete. Pozemok je rovinatý. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s

trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obci sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%. Pozemok bol v čase obhliadky boli predzáhradkou pred bytovým domom. Samostatné využitie v budúcnosti nie je možné vzhľadom na jeho geometrický tvar, malú výmeru a susedstvo s priečelím bytového domu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
2221/2	zastavané plochy a nádvoria	34	34,00	1/1	34,00

Spolu výmera					34,00
-----------------	--	--	--	--	-------

Obec:

66,39 €/m²

BratislavaVýchodisková hodnota:

 $VH_{MJ} =$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nariadenia regulatív zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,85$	2,3205
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3205$	154,06 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 34,00 \text{ m}^2 * 154,06 \text{ €/m}^2$	5 238,04 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2221/2	5 238,04
Spolu	5 238,04

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 5 238,04 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok zapísaný vo výpise z LV č.847 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2221/2 (34 m ²)	5 238,04
Spolu VŠH	5 238,04
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 238,04

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 200,00 €

Slovom: Päťtisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 14.6.2022

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 5.4.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 9.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 9.6.2022 prostredníctvom zgbisportálu.sk
- Fotodokumentácia zo dňa 13.6.2022.

