

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 1. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 17.01.2023

Návrh

na predaj pozemku parc. č. 1536/45 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 1 m² Vlaste Ščípovej, Petre Ščípovej a Green Magic Homes, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedný:

JUDr. Jarmila Machajdíková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ:

Pavol Pecen
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. Súhlas s prevodom vlastníctva
8. Fotodokumentácia
9. Kópia z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť,

predaj pozemku registra „C-KN“ parc. č. 1536/45 vo výmere 1 m² v k.ú. Dúbravka, za cenu ,- EUR za celý predmet predaja, **Vlaste Ščípovej, Petre Ščípovej a Green Magic Homes s.r.o.**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradia okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov späťne za dva roky, pričom nájomné je **12,67-€/rok**,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Jozef Ščípa a Vlasta Ščipová mali na základe Zmluvy č. 163/2009 o nájme pozemku prenajatý pozemok registra „C-KN“ parc. č. 1536/45 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m². Predmetný pozemok je evidovaný na LV č. 847, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Predmetný pozemok sa nachádza pod stavbou garáže so súpisným číslom 5591 vo vlastníctve nájomcov. Nakoľko obaja nájomcovia zomreli, nájomná zmluva bola z dôvodu úmrtia ukončená. Dedičia po nájomcoch boli vyzvaní, aby si vysporiadali vzťah k pozemku, načo reagovali žiadosťou o odkúpenie predmetného pozemku. Predmetná nehnuteľnosť (garáž) je v podielovom spoluvlastníctve Vlasty Ščípovej (4/6), Petry Ščípovej (1/12) a spoločnosti Green Magic Homes s.r.o. (3/12). O kúpu pozemku majú záujem vlastníci nehnuteľnosti.

Pozemok parc. č. 1536/45, k.ú. Dúbravka je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa na **ulici Jura Hronca**.

Cena pozemku bola určená Znaleckým posudkom č. 143/2022, ktorého predmetom bol pozemok registra „C-KN“ parc. č. 1536/45 ocenený na sumu **120,00 EUR/m²**. ZP vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 15.07.2022 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0045 22 k prevodu pozemku za cenu minimálne 120,00 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.

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: žiadatelia o kúpu sú vlastníci nehnuteľnosti – garáže, postavenej na predmetnom pozemku. Na iné využitie pozemku ako pozemok pod nehnuteľnosťou sa nedá pozemok využiť.

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
Žatevná 2
844 02 Bratislava

V Bratislave, dňa 08. septembra 2022

Vaše číslo: OMPaL/738/2022/2470/PP

VEC: Súhlas s prevodom pozemku registra parc. č. 1536/45 k.ú. Dúbravka

Ako splnomocnený právny zástupca obchodnej spoločnosti Green Magic Homes s. r. o., IČO: 50 394 118, so sídlom: Podzáhradná 3, 821 06 Bratislava - mestská časť Podunajské Biskupice, reg. v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 112666/B (alež len „klient“) si Vám dovoľujeme zaslať nasledovný súhlas s prevodom pozemku do vlastníctva nášho klienta

Nášmu klientovi bol doručený Váš list zo dňa 09.02.2022, ktorý sa týka užívania pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ s parcelným číslom 1536/45 o výmere 1 m², určená na do druhu ako zastavaná plocha a nádvorie, vlastnícke a ostatné právne vzťahy k uvedenému pozemku sú evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava IV, obec BA-m.č.č. DÚBRAVKA, katastrálne územie Dúbravka na liste vlastníctva číslo 847.

V mene klienta sme Vám oznámili, že náš klient má záujem predmetný pozemok nadobudnúť do svojho vlastníctva.

Podpísaná Iveta Batková, nar. dňa: 05.01.1959, trvale bytom: Pri križi 16, 841 02 Bratislava, Jakub Šípová, nar. dňa: 24.07.1998, trvale bytom: Moravské Lieskové 148, 916 42 Moravské Lieskové a Petra Šípová, nar. dňa: 02.07.1982, trvale bytom: Moravské Lieskové 148, 916 42 Moravské Lieskové súhlasíme s prevodom pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ s parcelným číslom 1536/45 o výmere 1 m², určená na do druhu ako zastavaná plocha a nádvorie, evidovaného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava IV, obec BA-m.č.č. DÚBRAVKA, katastrálne územie Dúbravka na liste vlastníctva číslo 847 na obchodnú spoločnosť Green Magic Homes s. r. o.

Iveta Batková

Jakub Šípová

Petra Šípová

Green Magic Homes s. r. o.
Robert Molnar, konateľ

HOMOLA advokátska kancelária s.r.o.
JUDr. Peter Homo a, advokát, konateľ
/podpísané elektronicky/

HOMOLA advokátska kancelária s.r.o.

IČO: 53 042 034 | Sídlom: Kopčianska B/A, 851 01 Bratislava | Zapsaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144221/B
IBAN: SK03 8330 0000 0020 0179 3128 | Tel: +421 904 659 302 | Email: homola@akhomola.sk



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 15. júla 2022
MAGS OGC 56 180/2022

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 30.6.2022 .OMP aL/735/2022/13205/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverenieho do správy mestskej časti Bratislava - Dúbravka ude ujem

predchádzajúci súhlas . 09 01 0045 22

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

- **parc. . 1536/45 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 m²**

zapísaného na LV . 847 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **120 € m²** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vz ahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti pod a § 9a ods.8 písm. e.)
- v prípade uplatnenia predkupného práva - predkupné právo môže by dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia 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 súasné trhové ceny nehnuteľností, odporú ame mestskej časti Bratislava - Dúbravka, prehodnotí 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. 1536/45 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 Zavoril
starosta mestskej časti
Bratislava - Dúbravka

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

Zadávate : Miestny úrad, mestská as Bratislava-Dúbravka
Žatevná2 , 844 02 Bratislava

islo spisu (objednávky): 143/2022

314/2022

ZNALECKY POSUDOK . 143/2022

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnute ností: pozemok pare. . 1536/45, zapísaný vo výpise z LV . 847, v kat. ú. BA - Dúbravka, za ú elom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnute nostiam.

Po et strán (z toho príloh): 13 (6)

Po et odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis .1 znaleckého úkonu . 143/2021

I. ÚVODNÁ AS

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnute ností: pozemok parc. . 1536/45, zapísaný vo výpise z LV . 847, v kat. ú. BA - Dúbravka, za ú elom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnute nostiam.
2. Ú el znaleckého posudku: Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho páva.
3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.6.2022
5. Podklady na vypracovanie posudku:
 - 5.1 Podklady dodané zadávate om:
 - Objednávka zo d a 5.4.2022 - originál.
 - 5.2 Podklady získané znalcom:
 - Výpis z katastra nehnute ností, z listu vlastníctva . 847, kat.ú. BA - Dúbravka zo d a 15.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
 - Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená d a 15.6.2022 prostredníctvom zgbisportálu.sk
 - Fotodokumentácia zo d a 13.6.2022 - originál.
6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmo níkoch a prekladate och a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmo níkoch a prekladate och a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zákon . 50/1.976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky . 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnute ností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnute nostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu . 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška Štatistického úradu SR . 323/2010 Z.z. zo d a 15.7.2010. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.
7. Definície posudzovaných velí ín a použitých postupov:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe . 3 vyhlášky MS SR , 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení
8. Osobitné požiadavky zadávate a: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacía metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylú ená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu,

Použité rozpo tové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpo tové ukazovatele publikované v Metodike výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne

je pod a posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

as A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. . 1536/45 - zastavaná plocha a nádvorie - 1 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PS 814 99, SR

I O: 603481 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: vi výpis z LV v prílohe

Tituly nadobudnutia LV: Vi výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

C. archy: Vi výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

Iné údaje: Vi výpis z LV v prílohe znaleckého 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 a 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. . 1536/45 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 nachádzajú v Bratislave m. . Dúbravka na ulici Juraja Hronca v kat. ú. BA - Dúbravka. Je to plocha pred garážou pre osobné motorové vozidlo v ulici s bytovými domami. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete. Pozemok je rovinný v svahovitom teréne. 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 dlhodobou evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemok bol v rámci obhliadky plochou, resp. chodníkom pred garážou - vi foto v prílohe znaleckého posudku. Jeho samostatné využitie v budúcnosti nie je možné vzhľadom na jeho geometrický tvar a malú výmeru. Iné



využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnute ností, najmä závady viaznuce na nehnute nosti a práva spojené s nehnute nos ou: Vo výpise z LV . 847 nie sú zapísané záložné práva - vi výpis z LV . 847 v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká v ase obhliadky neboli známe.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

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



Popis: Ohodnocovaný pozemok, sa nachádzajú v Bratislave m. . Dúbravka na ulici Juraja Hronca v kat. ú. BA - Dúbravka. Je plochou pred garážou, resp. chodníkom pre peších pred garážou pre osobné motorové vozidlo. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete. Pozemok je rovinatý v svahovitom teréne. 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, pobo ky bánk a ob ianska vybavenos hlavného

mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%. Samostatné využitie v budúcnosti nie je možné vzh adom na jeho geometrický tvar a malú výmeru.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1536/45	zastavané plochy a nádvorcia	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{M} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Oznaenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. ve mi dobré obchodné a obytné asti 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. ve mi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich 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, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,65$	1,7745
Jednotková hodnota pozemku	$VŠHMJ = VH_M * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7745$	117,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠHMJ = 1,00 \text{ m}^2 * 117,81$	117,81 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 117,81 €
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 .847 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 1536/45 (1 m ²)	117,81
Spolu VŠH	117,81
Zaokrúhlená VŠH spolu	120,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 120,00 €

Slovom: Jedenstodvadsa Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave d a 15.6.2022

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo d a 5.4.2022.
- Výpis z katastra nehnute ností, 2 listu vlastníctva . 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 15.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená d a 15.6.2022 prostredníctvom zgbisportálu.sk
- Fotodokumentácia zo d a 13.6.2022.



