MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 1. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 17.01.2023

Návrh

na kúpu spoluvlastníckeho podielu (vo veľkosti 1/22 k celku) k pozemku registra „C“ parc. č. 3503/17 k. ú. Dúbravka spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:
Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:
JUDr. Jarmila Machajdíková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :
Pavol Peceň
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Stanovisko ekonomickej komisie
5. Žiadosť o kúpu
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. Dohoda o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva
8. Znalecký posudok č. 148/2021
9. Geometrický plán č. 23/2022
10. Kópia z katastrálnej mapy so širšími vzťahmi

január 2023

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť
predaj spoluvlastníckeho podielu 1/22 k celku k pozemku registra „C“ parc. č. 3503/17, druh pozemku – ostatná plocha vo výmere 543 m^2, v k.ú. Dúbravka spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., za cenu **4 940,00 EUR**, ako prípad hodný osobitného zreteľa s nasledovnými podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak zmluva nebude v tejto lehote zo strany kupujúceho podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Skutkový stav

Listom zo dňa 21.04.2021 odstúpil Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy mestskej časti Bratislava-Dúbravka žiadosť spoločnosti VILLA RUSTICA-TERASY, s. r. o., o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva pozemku reg. „C“ parc. č. 3503/17, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 543 m^2, v k. ú. Dúbravka s tým, že žiadateľ má záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/22 k celku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemok v majetku hlavného mesta SR Bratislavy bol Protokolom o zverení č. 19/1991 zo dňa 01.10.1991 zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Znaleckým posudkom č. 148/2021 zo dňa 29.08.2021, ktorý vypracoval znalec Dr. Ing. Roman Chotár (evidenčné číslo znalca: 911297), bol predmet predaja ocenený na sumu **3 800,00 EUR**.

Listom zo dňa 28.06.2022 bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený prechádzajúceho súhlasu primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 09 01 0041 22 s podmienkou, že:

- pred podpisom kúpenej zmluvy podľa tohto predchádzajúceho súhlasu sa žiadateľ o kúpu preukáže uzatvorenou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve medzi žiadateľom ako budúcim predávajúcim a ostatnými spoluvlastníkmi pozemku (Anna Hrbáňová, Boris Usačev a spoločnosť Záhradné mesto, s. r. o.) ako budúcimi kupujúcimi, predmetom ktorej bude predaj pozemkov registra „C“ parc. č. 3503/53, ostatná plocha s výmerou 193 m^2 3503/54 – ostatná plocha s výmerou 41 m^2 a 3503/55 – ostatná plocha s výmerou 31 m^2, v k. ú. Dúbravka, podľa geometrického plánu č. 23/2022, overeného pod č. G1-686/2022, dňa 14.4.2022.
- súčasťou predchádzajúceho súhlasu je aj odporúčanie smerujúce **k prehodnoteniu**

výšky ceny s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností.

V súvislosti s vyššie uvedenou požiadavkou žiadateľ predložil kópiu dohody o zrušení a vysporiadaní spoluvlastníckeho podielu, ktorá vedie k majetkovému vysporiadaniu pozemku podľa GP č. 23/2022. (Podľa vyjadrenia právneho oddelenia magistrátu je predložená dohoda akceptovateľná a považuje sa za splnenie vyššie uvedenej podmienky).

Z kúpnej ceny 4 940,00 EUR prináleží mestskej časti Bratislava-Dúbravka 60 %, to znamená 2 964,00 EUR a hlavnému mestu SR Bratislave 40 %, to znamená 1 976,00 EUR.

Materiál bol predložený na rokovanie Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Dúbravka dňa 13.09.2022. Návrh bol stiahnutý z rokovania. Vzhľadom na uvedené, mestská časť opätovne predkladá materiál na schválenie.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

Žiadateľ, ako spoluvlastník pozemku (veľkosť spoluvlastníckeho podielu žiadateľa je 6/11 k celku) je zároveň výlučným vlastníkom pozemkov (parc. č. 3503/18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 3509, 3510/22, 23, 24, 25, 28), ktoré susedia s dotknutým pozemkom a má záujem uskutočniť na pozemkoch v jeho výlučnom vlastníctve výstavbu bytových a rodinných domov. Z tohto dôvodu je v jeho záujme mať riadne zabezpečené prístupové práva k pozemkom v jeho výlučnom vlastníctve. Z uvedeného dôvodu žiada o odkup spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/22 vo vlastníctve hlavného mesta SR.

Žiadateľ má vydané nasledovné rozhodnutia k stavbám, ktoré ide realizovať na pozemkoch vo svojom výlučnom vlastníctve:

1. Rozhodnutie MČ Bratislava-Dúbravka č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma zo dňa 22.08.2016 o umiestnení stavby „OBYTNÝ SÚBOR C-Terasový dom“, potvrdené Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky zo dňa 12.04.2017, právoplatné dňa 09.05.2017,
2. Rozhodnutie MČ Bratislava-Dúbravka č. SU-13646/599/2019/U/6/VL zo dňa 15.08.2019 o umiestnení stavby TERASOVÝ DOM 2, právoplatné dňa 23.09.2019.

Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 05.09.2022:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť
kúpu spoluvlastníckeho podielu (vo veľkosti 1/22 k celku) k pozemku registra „C“ parc. č. 3503/17, k.ú. Dúbravka spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Pripomienka komisie: Komisia odporúča zvýšiť cenu na sumu 200,00 EUR/m^2.

Hlasovanie
Prítomní: 5 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 1

<u>Stanovisko ekonomickej komisie:</u>

Komisia ekonomická prerokovala návrh na predaj spoluvlastníckeho podielu k pozemku spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o. a odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka návrh na predaj schváliť pod podmienkou vypracovania znaleckého posudku na zreálnenie trhovej ceny v súlade s odporúčaním Magistrátu Hl.mesta. SR Bratislava.

Hlasovanie
Prítomní: 7 za: 7 proti: 0 zdržal sa: 0

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy nehnuteľností
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OMV 35889/2021	JUDr. Labušová/59356607	21. 04. 2021

Vec
Žiadosť o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva – odstúpenie žiadosti

V prílohe Vám odstupujeme žiadosť spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva pozemku reg. „C" parc. č. 3503/17, k. ú. Dúbravka. Žiadateľ má záujem buď o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 1/22 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, alebo o reálnu deľbu daného pozemku.

Pozemok reg. „C" parc. č. 3503/17, k. ú. Dúbravka Vám bola zverený do správy Zverovacím protokolom č. 19/91.

JUDr. Andrej Bednárik
riaditeľ sekcie

Príloha:
Žiadosť zo dňa 28. 01. 2020

Na vedomie:
VILLA RUSTICA – TERASY, s.r.o.
Zámocká 36
811 01 Bratislava

VILLA RUSTICA
TERASY

Magistrát Hlavného mesta Bratislavy
Oddelenie majetkových vzťahov
JUDr. Alexandra Labušová
~~Primaciálne námestie 1~~
814 99 Bratislava

V Bratislave, dňa 28.01.2020

Vec: Žiadosť o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva

spoločnosť VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o so sídlom Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO 51 262 707, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro., vl.č. 39063/B v zastúpení JUDr. Lenkou Vavricovou a MUDr. Ľubicou Ondrušovou, konateľmi (ďalej len **„žiadateľ"**) je výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo **veľkosti 6/11** vzhľadom k celku na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dúbravka :

- **pozemok registra „C" s parc.č. 3503/17 o výmere 543 m²**, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 1574 (ďalej ako **„Nehnuteľnosť"**)

a súčasne výlučným vlastníkom nehnuteľností susediacich s Nehnuteľnosťou :

- pozemok registra „C" s parc.č. 3503/18 o výmere 801 m², druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1565,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3503/19 o výmere 7993 m², druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1563,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3503/20 o výmere 465 m², druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1564,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3503/21 o výmere 465 m², druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1565,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3503/25 o výmere 464 m², druh pozemku záhrada, evidovaný na liste vlastníctva č. 1569,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3503/26 o výmere 464 m², druh pozemku orná pôda evidovaný na liste vlastníctva č. 1569,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3503/27 o výmere 464 m², druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1569,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3509 o výmere 1345 m², druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 3098,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3510/22 o výmere 728 m², druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3510/23 o výmere 934 m², druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3510/24 o výmere 545 m², druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3510/25 o výmere 460 m², druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,
- pozemok registra „C" s parc.č. 3510/28 o výmere 315 m², druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,

Na ďalšie spoluvlastnícke podiely na Nehnuteľnosti **vo veľkosti 2/11** vzhľadom k celku má žiadateľ uzatvorené Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva s nasledovnými vlastníkmi :

1. MUDr. Marianna Koperdanová, rod. Bahnová, nar. 10.12.1979, trvale bytom 7 Providence Park, Southampton SO16 7QN, Veľká Británia,
2. Stanislav Farkaš, rod. Farkaš, nar. 14.03.1962, trvale bytom Haydnova 19, 811 02 Bratislava

a na spoluvlastnícky podiel na Nehnuteľnosti vo veľkosti **1/22** vzhľadom k celku s vlastníkom :

3. Andrea Valkovičová, rod. Geišbergová, nar. 12.07.1974, trvale bytom Sabinovská 11, 821 03 Bratislava

Ostatní, zostávajúci vlastníci spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 2/11 vzhľadom k celku :

4. Anna Hrbáňová, rod. Pecková, nar. 16.06.1963, trvale bytom Znievska 12, 851 06 Bratislava
5. Ing. Boris Usačev, r. Usačev a Lenka Usačevová, rod. Tibenská, trvale bytom Martina Granca 11, 841 02 Bratislava

majú, rovnako ako žiadateľ, záujem na vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti.

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „HM SR") je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu **na Nehnuteľnosti vo veľkosti 1/22** vzhľadom k celku (čomu zodpovedá výmera 24,7 m²) , ktoré nadobudlo vyvlastňovacím rozhodnutím č. Rp 1735/86.

Každý zo spoluvlastníkov Nehnuteľnosti (s výnimkou HM SR) je súčasne výlučným vlastníkom pozemkov susediacich s Nehnuteľnosťou, ku ktorým Nehnuteľnosť slúži ako prístupový pozemok (za týmto účelom bol aj v minulosti zriadený).

Žiadateľ, ako aj spoluvlastníci pod hore uvedeným poradovým číslom 4 a 5 idú uskutočňovať na pozemkoch v ich výlučnom vlastníctve výstavbu (Bytových a rodinných domov), je ich záujmom mať riadne zabezpečené prístupové práva k pozemkom v ich výlučnom vlastníctve.
Žiadateľ má t.č. vydané nasledovné rozhodnutia k stavbám, ktoré ide realizovať na pozemkoch vo svojom výlučnom vlastníctve:

1. **Rozhodnutie mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma zo dňa 22.08.2016 o umiestnení stavby „OBYTNÝ SÚBOR C- Terasový dom", potvrdené Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky zo dňa 12.04.2017, právoplatné dňa 09.05.2017,**
2. **Rozhodnutie mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. SU-13646/599/2019/U/6/VL zo dňa 15.08.2019 o umiestnení stavby „TERASOVÝ DOM 2", právoplatné dňa 23.09.2019.**

Grafické vyobrazenie stavieb s ich umiestnením na konkrétnych pozemkoch dokladáme v prílohe žiadosti.

Na základe doteraz uvedeného Vás žiadateľ žiada o nasledovné alternatívy vysporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku s parc.č. 3503/17:

1. Žiadateľ navrhuje HM SR odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/22 vzhľadom k celku. Vyjadrenie ostatných spoluvlastníkov Nehnuteľnosti, že si neuplatňujú predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1/22 vzhľadom k celku vo vlastníctve HM SR žiadateľ zabezpečí.
   Uvedenú alternatívu vysporiadania podielového spoluvlastníctva odôvodňuje žiadateľ skutočnosťou, že HM SR nie je vlastníkom žiadnej nehnuteľnosti, ku ktorej by Nehnuteľnosť (p.č. 3503/17) predstavovala prístup.

2. V prípade, ak by bola navrhovaná alternatíva č. 1 pre HM SR neprijateľná a chcel by naďalej zostať vlastníkom Nehnuteľnosti, žiadateľ navrhuje, aby sa vysporiadalo podielové spoluvlastníctvo k Nehnuteľnosti takým spôsobom, že z Nehnuteľnosti by pripadol vlastnícky podiel do výlučného vlastníctva každému zo spoluvlastníkov

vo výmere zodpovedajúcej tomu ktorému spoluvlastníckemu podielu na Nehnuteľnosti v časti bezprostredne nadväzujúcej na pozemok v ich výlučnom vlastníctve.
HM SR by pripadla časť pozemku umiestnená v časti, ktorá by nebránila prístupu k pozemkom vo výlučnom vlastníctve jednotlivých vlastníkov **v rozsahu zodpovedajúcom výmere 24,7 m² v navrhovanom grafickom vyznačení na priloženej katastrálnej mape.**
Geometrický plán zabezpečujúci rozdelenie Nehnuteľnosti, ako aj všetky potrebné právne úkony sa zaväzuje zabezpečiť žiadateľ na vlastné náklady.

V prípade, že bude potrebné k našej žiadosti doplniť akékoľvek podklady, kontaktujte prosím našu právnu zástupkyňu JUDr. Helenu Markovičovú mailom na adrese: markovicova@lawsolutions.sk, resp. telefonicky na čísle +421910938088.

S úctou,

VILLA RUSTICA-TERASY, s.r.o.
JUDr. Lenka Vavricová
konateľ

VILLA RUSTICA-TERASY, s.r.o.
MUDr. Ľubica Ondrušová
konateľ

Prílohy :

- 1 x Grafická príloha

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 28. júna 2022
MAGS OGC 55 041/2022

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 1.10.2021 č.j. OMPaL-15412/3822/2021, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného
majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 0041 22

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

- **parc.č. 3503/17 – ostatná plocha vo výmere 543 m²**, zapísaný na LV č. 1574 v **spoluvlastníckom podiele 1/22** v prospech hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 148/2021 zo dňa 29.8.2021, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **3 800,00 €** a s podmienkou, že:

- **pred podpisom kúpnej zmluvy podľa tohto predchádzajúceho súhlasu sa žiadateľ o kúpu preukáže uzatvorenou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „zmluva") medzi spoločnosťou VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o. ako budúcim predávajúcim a Annou Hrbáňovou, Borisom Usačevom a spoločnosťou Záhradné mesto s.r.o. ako budúcimi kupujúcimi, predmetom ktorej bude predaj pozemkov registra „C" parc.č. 3503/53, ostatná plocha s výmerou 193 m², 3503/54, ostatná plocha s výmerou 41 m² a 3503/55, ostatná plocha s výmerou 31 m², v k.ú. Dúbravka, podľa geometrického plánu č 23/2022, overeného pod č. G1-686/2022, dňa 14.4.2022**

a ďalej 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)

- 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.)

- 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 s ohľadom 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. 3503/17 v podiele 1/22, 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

Dohoda
o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva

uzatvorená podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len "**Dohoda**") medzi:

1. **VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o.**
   sídlo: Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 51 262 797, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 125036/B
   konajúca: MUDr. Ľubica Ondrušová - konateľka a JUDr. Lenka Vavricová - konateľka
   (ďalej aj ako "**VILLA RUSTICA-TERASY**")
2. **ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o.**
   sídlo: Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 48 096 504, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 103195/B
   konajúca: MUDr. Ľubica Ondrušová - konateľka a Ing.arch. Peter Vavrica - konateľ
   (ďalej aj ako „**ZÁHRADNÉ MESTO**")
3. **Ing. Anna Hrbáňová** rodená Pecková, narodená 16.06.1963, rodné čísl trvale bytom Znievska 12, 851 06 Bratislava, SR, občianka SR;

   č. účtu/ IBAN:
   (ďalej aj ako "**Ing. Anna Hrbáňová**")
4. **Ing. Boris Usačev** rodený Usačev, narodenýn14.03.1980, rodné číslo rvale bytom Martina Granca 11, 841 02 Bratislava, SR, občan SR a manželka **Lenka Usačevová** rodená Tibenská, narodená 24.11.1977, rodné čísl rvale bytom Špitálska 53, 811 08 Bratislava, SR, korešpondenčná adresa Martina Granca 11, 841 02 Bratislava, SR, občianka SR;

   č. účtu/ IBAN:
   (ďalej spolu aj ako " **Ing. Boris Usačev a Lenka Usačevová** ")

(všetci spolu ďalej aj ako "**účastníci dohody**" alebo jednotlivo ako "**účastník dohody**")

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1.1 Účastníci dohody sú k momentu účinnosti Dohody podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti:

- **pozemku** parcely registra „C", **parc. č. 3503/17** – ostatné plochy o výmere 543 m²,

nachádzajúcej sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, v obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, zapísanej na LV **č. 1574** v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom v Bratislave, Katastrálny odbor (ďalej aj ako "**Pozemok**"), a to **v nasledovných podieloch:**

Por.č.	Účastník dohody	Spoluvlastnícky podiel	výmera pozemku pripadajúca na veľkosť spoluvlastníckeho podielu v m²
1.	VILLA RUSTICA-TERASY	13/22 (6/11+1/22)	320,86
2.	ZÁHRADNÉ MESTO	5/22 (1/22+2/11)	123,41
3.	Ing. Anna Hrbáňová	1/11	49,36
4.	Ing. Boris Usačev a Lenka Usačevová	1/11	49,36

1.2 Geometrickým plánom č. 23/2022 na oddelenie parciel č. 3503/53-55 vyhotoveným Ing. Petrom Bajzom dňa 1.4.2022, úradne overeným dňa 14.4.2022 pod číslom G1-686/2022 (ďalej len "**Geometrický plán**"), ktorého kópia tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 Dohody, sa Pozemok rozčleňuje na nasledujúce pozemky parcely registra "C":

- parc. č. **3503/17** – ostatné plochy o výmere 278 m²
- parc. č. **3503/53** – ostatné plochy o výmere 193 m²
- parc. č. **3503/54** – ostatné plochy o výmere 41 m²
- parc. č. **3503/55** – ostatné plochy o výmere 31 m²

nachádzajúce sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, v obec Bratislava – mestská časť Dúbravka (ďalej spolu aj ako "**Novovzniknuté pozemky**").

1.3 Geometrický plán bol vypracovaný v záujme dosiahnutia účelného využitia Pozemku tak, že Novovzniknuté pozemky nadväzujú súvisle na pozemky vo vlastníctve jednotlivých účastníkov dohody. Účastníci dohody podpisom Dohody prehlasujú, že sú s Geometrickým plánom oboznámení a s jeho znením bez výhrad súhlasia.

Článok II
Predmet dohody

2.1 Predmetom Dohody je zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva účastníkov dohody k Pozemku reálnym rozdelením podľa Geometrického plánu.

2.2 Účastníci dohody sa dohodli, že v prípadoch, keď výmera Novovzniknutého pozemku nebude pri vysporiadaní podielového spoluvlastníctva zodpovedať výmere pripadajúcej na veľkosť spoluvlastníckeho podielu k Pozemku podľa bodu 1.1 Dohody, bude sa vzájomné vysporiadanie medzi účastníkmi dohody riešiť tiež finančným vyrovnaním podľa článku IV Dohody.

Článok III
Zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva

3.1 Účastníci dohody svoje podielové spoluvlastníctvo k Pozemku **zrušujú a vysporiadavajú** tak, že Pozemok podľa bodu 1.1 Dohody reálne delia podľa Geometrického plánu nasledovne:

a) **VILLA RUSTICA-TERASY** sa stane výlučným vlastníkom novovytvoreného pozemku parcely registra "C", **parc. č. 3503/17** – ostatné plochy o výmere **278 m²** nachádzajúceho sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, vzniknutého Geometrickým plánom odčlenením ostatných novovytvorených pozemkov podľa písm. b) až d) tohto bodu 3.1 od Pozemku;

b) **ZÁHRADNÉ MESTO** sa stane výlučným vlastníkom novovytvoreného pozemku parcely registra "C", **parc. č. 3503/53** – ostatné plochy o výmere **193 m²** nachádzajúceho sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, vzniknutého Geometrickým plánom odčlenením od Pozemku;

c) **Ing. Anna Hrbáňová** sa stane výlučnou vlastníčkou novovytvoreného pozemku parcely registra "C", **parc. č. 3503/54** – ostatné plochy o výmere **41 m²**, nachádzajúceho sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, vzniknutého Geometrickým plánom odčlenením od Pozemku;

d) **Ing. Boris Usačev a Lenka Usačevová** sa stanú bezpodielovými spoluvlastníkmi novovytvoreného pozemku parcely registra "C", **parc. č. 3503/55** – ostatné plochy o výmere **31 m²**, nachádzajúceho sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, vzniknutého Geometrickým plánom odčlenením od Pozemku.

3.2 Po zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva Pozemku podľa bodu 3.1 Dohody bude nový stav nasledovný:

Pozemok parcely registra "C" parcelné číslo	Výmera v m²	Spoluvlastnícky podiel	Vlastník/spoluvlastníci
3503/17	278	1/1	VILLA RUSTICA-TERASY
3503/53	193	1/1	ZÁHRADNÉ MESTO

3503/54	41	1/1	Ing. Anna Hrbáňová
3503/55	31	1/1	Ing. Boris Usačev a Lenka Usačevová

Článok IV
Finančné vyrovnanie

4.1 Účastníci dohody berú na vedomie, že náklady na rozdelenie veci - Pozemku sú vo výške cca 1.000,- € (náklady na Geometrický plán, správne poplatky, vypracovanie zmlúv, ostatné náklady). Účastníci dohody sa dohodli, že náklady na rozdelenie veci znáša a hradí VILLA RUSTICA-TERASY.

4.2 Účastníci dohody sa dohodli a súhlasne vyhlasujú, že spoločnosť VILLA RUSTICA-TERASY je povinná doplatiť Ing. Anne Hrbáňovej a Ing. Boris Usačevovi a Lenke Usačevovej doplatok z titulu rozdielu hodnoty ich novonadobudnutých nehnuteľností oproti stavu, podielu, ktorý na nich pred rozdelením Pozemku s ohľadom na ich spoluvlastnícky podiel pripadal nasledovné sumy:

- Ing. Anne Hrbáňovej sumu (kompenzácia za odstúpených 8,36 m^2; 56 € za 1m^2)
- Ing. Boris Usačevovi a Lenke Usačevovej sumu (kompenzácia za odstúpených 18,36 m^2; 133 € za 1m^2)

a to do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto Dohody.

4.3 Účastníci dohody prehlasujú, že okrem nároku na doplatky podľa bodu 4.2 Dohody k momentu podpisu Dohody neexistujú medzi účastníkmi dohody žiadne nevysporiadané nároky (finančné či iné) vzniknuté v súvislosti so zrušením a vysporiadaním podielového spoluvlastníctva podľa tejto Dohody a že všetky takéto nároky, okrem nároku na doplatky podľa bodu 4.2 Dohody, boli riadne vysporiadané do podpisu tejto Dohody. Účastníci dohody sa zaväzujú, že okrem nároku na doplatky podľa bodu 4.2 Dohody si v súvislosti so zrušením a vysporiadaním spoluvlastníckych podielov podľa tejto Dohody nebudú voči akémukoľvek inému účastníkovi dohody uplatňovať žiadne finančné ani iné nároky. Účastníci dohody zároveň prehlasujú, že uzavretím tejto Dohody, sú v celom rozsahu splnené záväzky medzi účastníkmi a účel ustanovenia čl. IV. (*Dohoda o spôsobe užívania Parcely č. 3503/17*) Dohody o urovnaní uzavretej 14.05.2019 (ďalej aj ako „Dohoda o urovnaní"), a to aj keď sa výška odstúpených m^2 v čísle za desatinnou čiarkou úplne nezhoduje s m^2 uvedenými v ustanovením bodu 2 čl. IV Dohody o urovnaní, pretože odstúpené m^2 uvedené v tejto Dohode sú spresnené a vychádzajú z aktuálneho Geometrického plánu. Uvedená skutočnosť má zároveň vplyv aj na výpočet a konečnú výšku finančného vyrovnania, čo zmluvné strany potvrdzujú a so spresnením výšky finančného vyrovnania podľa tejto Dohody, ktorá má na základe ich vôle prednosť pred ustanovením bodu 2 č. IV Dohody o urovnaní, súhlasia.

Článok V
Osobitné ustanovenia

5.1 Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými účastníkmi dohody a účinnosť dňom právoplatnosti vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k spoluvlastníckemu podielu 1/22 k Pozemku v prospech VILLA RUSTICA-TERASY (na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu 1/22 k Pozemku z Hlavného mesta SR Bratislava na spoločnosť VILLA RUSTICA-TERASY), v dôsledku čoho sa spoločnosť VILLA RUSTICA-TERASY stane vlastníkom spoluvlastníckeho podielu resp. spoluvlastníckych podielov v celkovej súhrnnej hodnote 13/22 k Pozemku tak ako je uvedené v bode 1.1 tejto Dohody (resp. v rovnakej hodnote len vyjadrenej iným zlomkom/zlomkami).

5.2 Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podľa tejto Dohody sa zaväzuje podať VILLA RUSTICA-TERASY do 5 pracovných dní od nadobudnutia jej účinnosti.

5.3 Účastníci dohody nadobudnú vlastnícke právo k Novovytvoreným pozemkom podľa bodu 3.1 Dohody vkladom do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení Okresným úradom, katastrálnym odborom.

5.4 Do doby povolenia vkladu sú účastníci dohody viazaní dohodnutými podmienkami Dohody.

Článok VI
Záverečné ustanovenia

6.1 Dohoda je vyhotovená v 6 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každý z účastníkov dohody obdrží p 1 rovnopise a 2 exempláre sú určené pre účely konania o povolení vkladu vlastníckeho práva na Okresnor úrade Bratislava, katastrálnom odbore.

6.2 Účastníci dohody vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, Dohodu uzatvorili na základ slobodnej vôle, Dohoda nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, Dohodu s prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.

6.3 Práva a povinnosti neupravené Dohodou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Príloha č. 1 Geometrický plán - kópia

v Bratislave, dňa 6.7. 2022

.....
VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o
MUDr. Ľubica Ondrušová, konateľka

v Bratislave, dňa 6.7. 2022

.....
VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o.
JUDr. Lenka Vavricová, konateľka

v Bratislave, dňa 6.7. 2022

.....
ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o
MUDr. Ľubica Ondrušová, konateľka

v Bratislave, dňa 22.7. 2022

.....
ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o.
Ing.arch. Peter Vavrica, konateľ

.....
Ing. Anna Hrbáňová

v Bratislave, dňa 22.7. 2022

v Bratislave, dňa 22.7. 2022

.....
Ing. Boris Usačev

.....
Lenka Usačevová

Spoplatnené v zmysle zákona č. 11[illegible]

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

Vyhotoviteľ eLVé Ing.Peter Bajza Prešovská 46 821 02 Bratislava Geodetické práce tel: 0903/759 021 mail: 02/20756847 ingpeter.bajza@gmail.com IČO: 32114401	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava-IV	Obec Bratislava - - Dúbravka
	Kat.Územie Dúbravka	Číslo plánu 23/2022	Mapový list č. Stupava 1-7/12
	Geometrický plán na oddelenie parciel č.3503/53-55		

Vyhotovil		Autorizačne overil:		Úradne overil: Meno: Ing. Marián Druska	
Dňa 1.4.2022	Meno ING.Peter Bajza	Dňa 1.4.2022	Meno: ING.Peter Bajza	Dňa 14.4.2022	Číslo G1-686/2022
Nové hranice boli v prírode označené klincami		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom			
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. E 6599					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

Peter Bajza
Prešovská 46
821 02 Bratislava
tel.:0903759021

pečiatka a podpis

pečiatka a podpis

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo PK vložky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprav.osoba) adresa, (sídlo)
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	
					Stav právny je totožný s registrom C KN										
1574		3503/17		543	ost.pl.						3503/17		278	ost.pl. 37	VILLA RUSTIC -TERASY, s.r.o. Zámocká 36 Bratislava
											3503/53		193	ost.pl. 37	Záhradné mes s.r.o. Zámocká 36 Bratislava
											3503/54		41	ost.pl. 37	Hrbáňová Anna Znievska 12 Bratislava
											3503/55		31	ost.pl. 37	Usačev Boris Lenka Usačeva Agátová 5F Bratislava
spolu:				543									543		

Legenda: kód spôsobu využívania:

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

L.č.6.76-1997

3502/8
3502/27
3502/26
3502/28
3502/61
3502/60
3502/44
3502/93
3502/95
3502/150
3491/36
3499/21
3503/18
3503/17
3502/43
3502/45
3502/74
3502/133
3502/149
3503/19
3503/20
3503/21
3503/22
3503/23
3503/24
3503/25
3503/26
3503/27
3503/28
3503/29
3503/53
3503/54
3503/55
3503/50
3503/16
3502/9
3502/73
3502/75
3502/76
3502/116
3502/114
3502/134
3510/26
3510/22
3510/24
3510/23
3510/27
3510/28
3510/25
3510/6
3510/7
3510/21
1163/4
1163/5
1189
1186
1188
1190/2
1190/1
1212/1
1213/1
3509/1
3508/6
3508/7
3505/1
3505/2

OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **MUDr. Ľubica Ondrušová**, dátum narodenia: **13.02.1963**, rodné číslo: pobyt: **Cajlanská 4561/159, Pezinok, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 593595/2022**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 06.07.2022

JUDr. STANISLAV BAUER NOTÁR BRATISLAVA 10

.....

Mgr. Šimon Bauer
koncipient
poverený notárom

OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **JUDr. Lenka Vavricová**, dátum narodenia: **21.06.1962**, rodné číslo. byt: **Na Slavíne 6354/11, Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika**. ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: , uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 593596/2022**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 06.07.2022

Mgr. Šimon Bauer
koncipient
poverený notárom

OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **MUDr. Ľubica Ondrušová**, dátum narodenia: **13.02.1963**, rodné číslo: pobyt: **Cajlanská 4561/159, Pezinok, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 593597/2022**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 06.07.2022 .....

Mgr. Šimon Bauer
koncipient
poverený notárom

OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Ing.arch. Peter Vavrica**, dátum narodenia: **29.04.1958**, rodné číslo: obyt: **Na Slavíne 6354/11, Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 593598/2022**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 06.07.2022 .....

Mgr. Šimon Bauer
koncipient
poverený notárom

Upozornenie:
Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Ing. Anna Hrbáňová**, dátum narodenia: **16.06.1963**, rodné číslo: byt: **Znievska 3061/12, Bratislava-Petržalka, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: listinu predo mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 648075/2022**

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 22.07.2022

.....

Marta Dobiašová
zamestnanec
poverený notárom

OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Ing. Boris Usačev**, dátum narodenia: **14.03.1980**, rodné číslo: byt: **Martina Granca 3550/11, Bratislava-Dúbravka, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: stinu predo mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 648076/2022**

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 22.07.2022

.....

Marta Dobiašová
zamestnanec
poverený notárom

OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Lenka Usačevová**, dátum narodenia: **24.11.1977**, rodné číslo: [illegible], pobyt: **Špitálska 2203/53, Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [illegible] listinu predo mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 648077/2022**

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 22.07.2022

.....

Marta Dobiašová
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:
Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

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

Vyhotovitel' eLVé Ing.Peter Bajza Prešovská 46 821 02 Bratislava	Kraj *Bratislavský*	Okres *Bratislava-IV*	Obec *Bratislava – Dúbravka*
Geodetické práce tel: 0903/759 021 02/20756847 mail: Ingpeter.bajza@gmail.com IČO: *32114401*	Kat.územie *Dúbravka*	Číslo plánu *23/2022*	Mapový list č. *Stupava 1-7/12*
	Geometrický plán na *oddelenie parciel č.3503/53-55*		

Vyhotovil		Autorizačne overil:		Úradne overil: Meno:	
Dňa *1.4.2022*	Meno *ING.Peter Bajza*	Dňa *1.4.2022*	Meno: *ING.Peter Bajza*	Dňa	Číslo *-/1-*
Nové hranice boli v prírode označené *klincami*		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom			
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. *E 6599*					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					
Peter Bajza		pečiatka a podpis		pečiatka a podpis	

Prešovská 46
02 Bratislava
tel.:0903759021

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	číslo porcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprav.osoba) odresa, (sídlo)
PK vložky	parcely														
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	
					Stav právny je totožný s registrom C KN										
1574		3503/17		543	ost.pl.						3503/17		278	ost.pl. 37	VILLA RUSTICA -TERASY, s.r.o. Zámocká 36 Bratislava
											3503/53		193	ost.pl. 37	Záhradné mesto s.r.o. Zámocká 36 Bratislava
											3503/54		41	ost.pl. 37	Hrbáňová Anna Znievska 12 Bratislava
											3503/55		31	ost.pl. 37	Usačev Boris Lenka Usačevová Agátová 5F Bratislava
spolu:				543									543		

Legenda: kód spôsobu využívania:

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

t.č.6.76-1997

3502/8
3502/17
3502/27
3502/26
3502/29
3502/28
3502/94
3481/101
3481/97
3481/126
3481/36
3499/21
3502/61
3502/60
3502/11
3502/93
3502/95
3502/150
3503/18
3503/17
3502/43
3502/45
3502/74
3502/133
3503/19
3503/20
3503/21
3503/22
3503/23
3502/149
3502/75
3502/73
3502/76
3502/9
3503/53
3503/24
3503/25
3503/26
3503/27
3503/28
3503/29
3503/54
3503/55
3503/50
3503/16
3502/116
3502/114
3510/26
3510/22
3510/24
3510/23
3510/27
3510/28
3510/25
3510/6
3510/7
3510/21
1163/4
1163/5
1189
1188
1190/2
1190/1
1212/1
1213/1
3508/1
3508/6
3508/7
3505/1
3505/2

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
Žatevná2 , 844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 148/2021

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 148/2021

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: spoluvlastnícky podiel 1/22 na pozemku parc. č. 3503/17, zapísaná vo výpise z LV č. 1574, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 14 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 148/2021

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: spoluvlastnícky podiel 1/22 na pozemku parc. č. 5/2, zapísaná vo výpise z LV č. 1574, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 8.6.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 8.6.2021 - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1574, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 19.8.2021, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3503/17, kat.ú. BA - Dúbravka zo dňa 19.8.2021, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Snímka z ortofoto mapy zo dňa 19.8.2021 - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 8.6.2021 - 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 Vyparina 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 2. štvrťrok 2021, **kcú = 2,707**.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1574 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. 3503/17 - ostatná plocha - 543 m2
1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481 spoluvlastnícky podiel: 1/22
Titul nadobudnutia: Rp 1735/86 a zák.138/91 Z.z.,§ 2,ods.1 - Vz 298/92

C. Ťarchy: Bez zápisu.

Iné údaje: LV 1562-1573-Vz 85/83

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.6.2021 za účasti znalca.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.6.2021.

d) Technická dokumentácia: Nebola predložená žiadna dokumentácia.

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

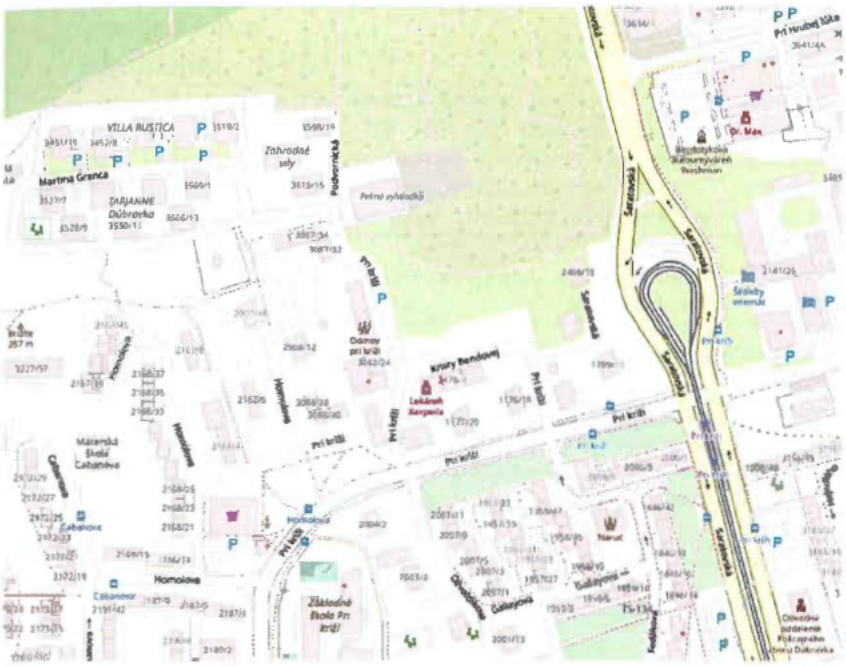
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Pozemok: spoluvlastnícky podiel 1/22 parc. č. 3503/17 zapísaná vo výpise z LV 1574, v kat. ú. BA - Dúbravka.

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 v kat. ú. BA - Dúbravka na ulici Martina Granca. Na pozemku je vybudovaná miestna spevnená komunikácia. Jedná sa o rovinatý pozemok v obytnej časti mesta. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácie, elektriny a zemného plynu. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Na pozemku je vybudovaná miestan spevnená komunikácia. Iné využitie v budúcnosti sa nepredpokladá.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Vo výpise z LV č. 1574 nie sú zapísané záložné práva ani vecné bremená. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 3503/17, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m.č. Dúbravka v kat. ú. BA – Dúbravka na ulici Martina Granca. Je zastavaný spevnenou miestnou cestnou komunikáciou. Jedná sa o rovinatý pozemok. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácie elektriny a zemného plynu. V predmetnom mieste nie možné pripojenie na verejnú kanalizáciu. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30min. V m. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%. Iné využitie pozemku ako je súčasné sa nepredpokladá.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
3503/17	ostatná plocha	543	543,00	1/22	24,68

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

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	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,85
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	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,40 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00	2,3205
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m² * 2,3205	154,06 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 543,00 m² * 154,06 €/m²	83 654,58 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/22 * 83 654,58 €	3 802,20 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 3 802,20 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Pozemky			
Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 3503/17, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3503/17 (24,68 m²)	83 654,58	1/22	3 802,20
Spolu VŠH			**3 802,20**
Zaokrúhlená VŠH spolu			**3 800,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 800,00 €

Slovom: Tritisícosemsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 29.8.2021 Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

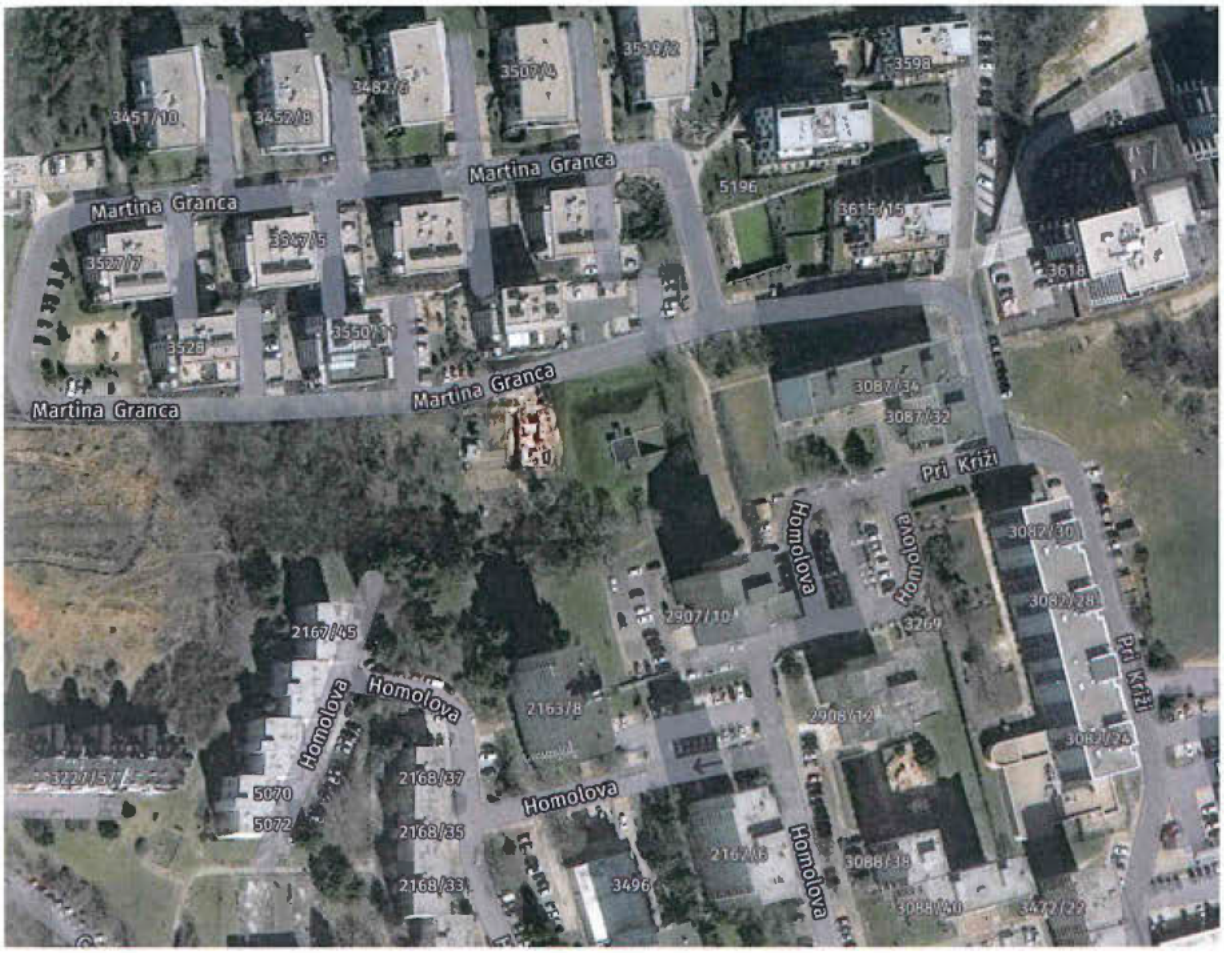
- Objednávka zo dňa 8.6.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1574, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 19.8.2021, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3503/17, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 19.8.2021, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Snímka z ortofoto mapy zo dňa 19.8.2021.
- Fotodokumentácia zo dňa 8.6.2021.

Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3503/17, kat. ú. BA - Dúbravka.

Vyhotovená 19. 8.2021 prostredníctvom portálu:

https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/806099/3503_17?pos=48.196453,17.026084,19

Snímka z ortofotomapy.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 148/2021. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

–