



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 13. zasadnutie
miestnej rady
dňa 16. septembra 2025

**Návrh
na predaj pozemku parc. č. 2217/2, k. ú. Dúbravka vo výmere 97 m²
v prospech Natálie Györiovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Stanovisko komisie ekonomickej
5. Žiadosť o odpredaj
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. Znalecký posudok
8. Nájomná zmluva
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“ v k.ú. Dúbravka, zapísaného na LV č. 847

- **parc. č. 2217/2** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 97 m²,

za cenu 180,00 EUR/m² t.j. **17 460,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Natálie Györiovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

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

Dôvodová správa

Listom zo dňa 19.03.2025 požiadala **Natália Györiová**, bytom Bujnáková 13, Bratislava o kúpu pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2217/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 95 m², evidovanom na LV č. 847 v k. ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľa:

Som vlastníkom bytu č. 2 na Hanulovej ulici č. 8 v Bratislave. Z tohto bytu mám priamy prístup do predzáhradky parc.č. 2217/2, o ktorú sa starám a udržiavam ju. Aby som si usporiadala majetkové vzťahy a preto by som Vás chcela požiadať o odkúpenie predzáhradky.

Pozemok „C-KN“ parc. č. 2217/2, k.ú. Dúbravka, ktorý má byť predmetom predaja je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava- Dúbravka na základe protokolu č. 11 84 0723 98 00 zo dňa 01.12.1998, nachádzajúce sa na **Hanulovej ulici**.

Cena pozemku bola určené Znaleckým posudkom č. 260/2025, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2217/2. Pozemok bol ocenený na sumu **103,57 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Ing. Martina Grexová (ev. číslo znalca : 914034).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 16. júla 2025 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0041 25 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **103,57 €/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.

Žiadateľka má k predmetnému pozemku vzťah zabezpečený Nájomnou zmluvou č. 117/2024 o prenájme pozemkov určených ako predzáhradky pred bytovými domami zo dňa 27. februára 2024, pričom bol nájom dojednaný do 31. decembra 2028.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj sa posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) 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. Byt je vo vlastníctve žiadateľky a oplatenie pozemku tvorí príslušenstvo k bytovému domu.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **10 476,00 EUR.**

- - -

Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 3. septembra 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemku parc. č. 2217/2 – zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 97 m², k. ú. Dúbravka, zapísaného na LV č. 847 v prospech **Natálie Györiovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia odporúča navýšiť cenu na 180,00 EUR/m².

Hlasovanie: prítomní: 5 za: 4 proti: 0 zdržali sa: 1 nehlasovali: 0

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Stanovisko komisie ekonomickej bude dodané až na zasadnutie miestnej rady.

V Bratislave, dňa 19.03.2025

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava Dúbravka
Oddelenie majetkoprávne a legistatívne
Žatevná 2
841 02 Bratislava

Vec: Žiadosť o odkúpenie predzáhradky

Som vlastníkom bytu č.2 na Hanulovej ulici č.8 v Bratislave. Z tohto bytu mám priamy prístup do predzáhradky par.č. 2217/2, o ktorú sa starám a udržiavam ju. Aby som si usporiadala majetkové vzťahy a preto by som Vás chcela požiadať o odkúpenie predzáhradky.

S pozdravom

Natália Győriová



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 16. júla 2025
MAGS OGC 56 083/2025 -488229

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 10. 06. 2025 č.j. OMPaL/2077/2025/9829/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 00 41 25

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

• **parc.č.2217/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 97 m²**

vedený na LV č. 847 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 260/2025, zo dňa 27.05.2025, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **103,57 € / 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 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 sohl'adom 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. 2217/2 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: Ing. Martina Grexová, Osadná 20, 831 03 Bratislava

Tel.:

- v odbore Stavebníctvo, odvetvia: Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác,
zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR pod evidenčným číslom 914034

Zadávateľ: Natália Gyoriová

Hanulova 8

841 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Ústna objednávka zo dňa 12.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 260/2025

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 847, k.ú. Dúbravka:

- pozemok p.č. 2217/2

obec Bratislava - Dúbravka, okres Bratislava IV pre účel prevodu vlastníckych práv.

Počet listov (z toho príloh): 70(32)

Počet vyhotovení: 3 x v listinnej forme (2x klient + 1x archív znalca) + 1xCD

V Bratislave dňa 27.05.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku p.č. 2217/2 v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - Dúbravka, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

12.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

12.05.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 847, okres Bratislava - Dúbravka, obec Bratislava - Dúbravka, k.ú. Dúbravka zo dňa 23.05.2025 vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, okres Bratislava - Dúbravka, obec Bratislava - Dúbravka, k.ú. Dúbravka zo dňa 23.05.2025
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z. z., Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

b) Definície použitých postupov

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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 pozemkov:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH _{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² pozemku
K _{PD}	- koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 847 v k.ú. Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV
Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka
Katastrálne územie : 806099 Dúbravka

Dátum vyhotovenia : 23.5.2025
Čas vyhotovenia : 9:27:43
Údaje platné k : 22.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 847 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2217/2	97	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.05.2025 za účasti zástupcu majiteľa nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 12.05.2025.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.05.2025.

d) Technická dokumentácia:

Výmera pozemku je stiahnutá z listu vlastníctva.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

- pozemok p.č. 2217/2, k.ú. Dúbravka

g) Vymenovanie jednotlivých častí a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Aktuálny územný plán mesta Bratislava je zverejnený na webovej stránke <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplunky>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok

a) Analýza polohy nehnuteľností: Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností pre okres Bratislava IV, obec Bratislava - Dúbravka, k.ú. Dúbravka na liste vlastníctva č. 847 ako parcela č. 2217/2 o výmere 97 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Situovaný je v obytnej lokalite Hanulova. Využívaný je ako predzáhradka k bytu č. 2 v bytovom dome s.č. 1836.

Pozemok je rovinatý.

Prístup k pozemku je z verejnej komunikácie.

V blízkosti je kompletná občianska vybavenosť, nachádza sa tu OD Saratov, BILLA, Lidl, kostol, škola, banka, ...

V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové domy so štandardným vyhotovením.

V blízkosti objektu je umiestnená autobusová a električková zastávka MHD, dostupnosť do centra mesta je cca 25 min MHD.

Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii športoviská, kúpaliská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká.

V meste je v dosahu vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava, k dispozícii je MHD a taxislužba.

Na pozemku je možnosť napojenia na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plyn, telefón, káblovú televíziu.

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa štatistických údajov ÚPSVaR pre Bratislavu do 5 %.

Kvalita životného prostredia v okolí objektu je bežný hluk a prašnosť od dopravy.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v porovnaní s ponukou nižší pri predaji podobných nehnuteľností.

Povyšujúca a redukujúce faktory sa nevyskytujú.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemok je využívaný ako predzáhradka k bytu č. 2 v bytovom dome s.č. 1836. Iné využitie nie je možné predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Riziká spojené s využívaním nehnuteľností nie sú známe.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2217/2	zastavaná plocha a nádvorie	97,00	1/1	97,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 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, obytne zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytne oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
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)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
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	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5600$	103,57 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2217/2	$97,00 \text{ m}^2 * 103,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 046,29
Spolu		10 046,29

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku p.č. 2217/2 v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - Dúbravka, okres Bratislava IV.

Odpovede na otázky:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že v danom mieste a čase neboli k dispozícii žiadne porovnateľné objekty, ktoré by boli podkladom pre použitie porovnávacej metódy, neboli k dispozícii ani žiadne kúpne a nájomné zmluvy pre použitie výnosovej metódy.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2217/2 (97 m ²)	10 046,29
Všeobecná hodnota celkom	10 046,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Desat' tisíc Eur	

V Bratislave dňa 27.05.2025

Ing. Martina Grexová

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 117/2024

o prenájme pozemkov určených ako predzáhradky pred bytovými domami v zmysle
§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ : mestská časť Bratislava – Dúbravka
sídlo: Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava
zastúpený: **RNDr. Martinom Zaťovičom**, starostom
IČO: 00 603 406
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK 31 0200 0000 0000 1012 8032
SWIFT: SUBASKBX Variabilný symbol: 622 000 2081
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca : **Natália Györiová**,
bytom : 841 01 Bratislava
rodné číslo :
kontakt :
(ďalej len nájomca)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je **prenájom pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2217/2** - zastavaná plocha a nádvorie, **vo výmere 97 m²**, zapísaného na LV č. 847, k. ú. Dúbravka, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu o zverení č. 19/91 zo dňa 01.10.1991, nachádzajúci sa v lokalite – Hanulova, tak ako je zakreslené v snímke katastrálnej mapy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať ako predzáhradku, ktorá tvorí prístup a vstup k bytu č. 2 na 1 poschodí v bytovom dome Sokolíkova 1836/8, ktorého je vlastníkom.
3. Prenajímateľ dáva uvedený pozemok do prenájmu v takom technickom a agrotechnickom stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že predmet prenájmu osobne pozná, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s prenájomom súhlasí a bude ho užívať s povinnosťami riadneho hospodára tak, ako je uvedené v tejto zmluve.
5. Nájom bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 101/2024 z 13. februára 2024.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva **od 01.01.2024** na dobu určitú **do 31.12.2028**.

2. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu na ktorú bol dojednaný v Článku II bod 1. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vylučuje.
3. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa môže skončiť len niektorým z nasledovných spôsobov :
 - a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď dohoda nadobudla účinnosť, alebo
 - b) odstúpením od zmluvy alebo
 - c) výpoveďou podľa § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka v trojmesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - d) smrťou nájomcu.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak:
 - a) nájomca bude v omeškaní s úhradou splatného nájomného viac ako 30 dní alebo
 - b) nájomca využíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou podľa článku IV ods. 1 alebo
 - c) nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo
 - d) nájomca poruší niektorú z povinností podľa článku IV tejto zmluvy alebo
 - e) nájomca vykoná na pozemku bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda alebo
 - f) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo trpí užívanie pozemku takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda alebo
 - g) hlavné mesto SR Bratislavy uzatvorí dohodu o vydaní pozemku podľa zák. č. 229/1991Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku,
 - h) pozemok, ktorý je predmetom tejto zmluvy je podľa územného plánu určený na výstavbu.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva v celom rozsahu zaniká. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté :
 - a) právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného za obdobie do zániku zmluvy,
 - b) právo prenajímateľa na zaplatenie úhrady za užívanie predmetu nájmu od zániku nájomnej zmluvy do dňa odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi,
 - c) právo prenajímateľa na zmluvné pokuty dohodnuté v tejto zmluve.
6. Možnosť odstúpenia od zmluvy niekto z zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi predmet nájmu odovzdať v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, a to najneskôr v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť a v prípade ak tak urobí sa táto skutočnosť nebude považovať za predĺženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá súhlas s držbou predmetu nájmu nájomcom ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv, ktoré prenajímateľovi z tejto nájomnej zmluvy alebo platných právnych predpisov vyplývajú.
8. V prípade, že nepríde k splneniu povinnosti zo strany nájomcu podľa prvej vety ods. 6 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť potrebné kroky ktoré budú viesť k prevzatíu predmetu nájmu. Nájomca súhlasí a uznáva, že v takomto prípade je prenajímateľ

oprávnený v akomkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu vstúpiť na predmet nájmu za účelom vykonania potrebných opatrení. Za nesplnenie povinnosti, uvedenej v odseku 6 tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30 Eur za každý, aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom mal nájomca predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

9. Uhradením zmluvnej pokuty podľa ods. 7 tohto článku sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

Článok III **Nájomné a spôsob jeho platenia**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán na 2,- EUR/m²/rok t.j. **194,- EUR ročne**, (slovom jednotodeväťdesiatštyri EUR) podľa „*Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou*“.
2. **Nájomné od roku 2024 v sume 194 EUR ročne**, (slovom jednotodeväťdesiatštyri EUR) uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy s uvedením VS vždy do 30.6. príslušného kalendárneho roka, bez predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa.
3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upravovať nájomné podľa cenového vývoja a schváleného nového sadzovníka nájomného Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Dúbravka. Nájomca sa zaväzuje zvýšené nájomné uhradiť vo výške a v lehote uvedenej v písomnom oznámení a v ďalšom období je povinný uhrádzať zvýšené nájomné v lehote splatnosti nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve.

Článok IV **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na rekreačné účely.
2. V súlade s uvedeným v ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje:
 - a) na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením alebo zneužitím,

- b) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu (pravidelné kosenie trávnatého porastu, tak aby jeho výška nepresiahla 35 cm, orezávanie drevín a pod.) ako aj znášať náklady spojené s neprimeraným užívaním nájmu,
- c) neprenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- d) investície stavebného charakteru zriaďovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v súlade so zákonom a na základe stavebného povolenia, alebo písomného oznámenia o drobnej stavbe podľa stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,**
- e) zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu, nájomca nemá právo na náhradu vynaložených nákladov, ktoré nájomca vynaložil v súlade s bodom 2 písm. b) a d) tohto Článku, ani nárok požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, pokiaľ vynaloženými nákladmi zo strany nájomcu došlo k zhodnoteniu/zvýšeniu hodnoty predmetu nájmu. Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 667 ods. 1 poslednej vety Občianskeho zákonníka na právny vzťah založený touto zmluvou a v nadväznosti na toto ustanovenie tiež výslovne vylučujú nárok nájomcu na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Po skončení nájomného vzťahu, nájomca nemá právo požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, ak nie je stanovené touto zmluvou inak,
- f) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie prenajímateľa o čistote a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Dúbravka,
- g) na prenajatom pozemku ani na príľahlom verejnom priestranstve nezakladať nepovolené skládky – komunálny odpad, vraky, stavebný odpad a pod, v opačnom prípade sa zaväzuje tieto v lehote stanovenej prenajímateľom odstrániť, v prípade, že ich odstráni prenajímateľ zaväzuje sa uhradiť náklady spojené s ich odstránením,
- h) umiestniť na viditeľnom mieste (na bráne, oplotení a pod) prenajatej parcely tabuľku rozmerov 15 x 20 cm a uviesť na nej číslo parcely,
- i) umožniť vstup na prenajatý pozemok pracovníkom organizácií, ktorí zabezpečujú opravu a údržbu inžinierskych sietí, nachádzajúcich sa na tomto pozemku ako aj prenajímateľovi za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu,
- j) najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si u prenajímateľa akékoľvek nároky na náhradu nákladov vložených do zhodnotenia predmetu nájmu jeho úprav a údržby (uloženie inžinierskych sietí, výsadba zelene a pod), tieto sa dňom skončenia nájmu stávajú majetkom prenajímateľa, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak,
- k) oznámiť bez zbytočného odkladu každú zmenu ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (zmena trvalého pobytu a pod.),
- l) nechovať na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne zvieratá. V prípade udelenia súhlasu je nájomca povinný dodržiavať príslušné hygienické predpisy a predpisy veterinárnej služby,
- m) zabezpečovať čistotu, poriadok a údržbu príľahlého pozemku slúžiaceho ako prístup k predmetu nájmu,
- n) zabezpečiť riadne ošetrovanie krovín a drevín tak, aby svojou polohou a vzrastom nezhoršovali svetelné podmienky v ostatných bytových jednotkách a svojím vzrastom nezasahovali do chodníkov a neobmedzovali pohyb chodcov a to v súlade so zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- o) neužívať prenajatý pozemok predzáhradky na produkciu poľnohospodárskych plodín ani chovu drobného domáceho zverstva a pod.,
- p) umožniť vstup na pozemok a strpieť vykonávanie prípadných opráv na dome.

Článok V Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručovania nájomcu miesto uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia bude považovaná za doručeníu priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na miesto doručenia podľa tejto zmluvy, alebo na adresu aktuálneho trvalého pobytu uvedeného v registri obyvateľov, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručeníu dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VI Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že nie je v úpadku, nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí a nie je vedené voči nemu exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov, okrem ustanovenia čl. III. ods. 6 tejto zmluvy.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými Príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 3 a nájomca 1 vyhotovenie.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47 a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
RNDr. Martin Zaťovič
starosta

.....
Natália Györiová
nájomca

