



**MESTSKÁ ČASŤ  
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 16. zasadnutie  
miestnej rady  
dňa 14. apríla 2026

**Návrh na predaj pozemku parc. č. 2238/3 v k. ú. Dúbravka vo výmere  
65 m<sup>2</sup> Jozefovi Szabovi a Marcele Szabovej, 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, vedenom na LV č. 1381,

- **parc. č. 2238/3** – ostatná plocha vo výmere **65 m<sup>2</sup>**,

za cenu 200,00 EUR/m<sup>2</sup>, čo pri celkovej výmere 65 m<sup>2</sup> predstavuje sumu **13 000,00 EUR** za celý predmet predaja pre kupujúcich **Jozefa Szaba a Marcelu Szabovú**, 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 celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

### Dôvodová správa

Listom zo dňa 19.03.2025 požiadal **Jozef Szabo a Marcela Szabová**, o kúpu pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2238/3, evidovanom na LV č. 1381 v k. ú. Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľa:

*Žiadam Vás týmto o odpredaj pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2238/3 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 64,93 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1634 k. ú. Dúbravka, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka na ul. Klimkovičova v Bratislave, ktorý slúžil a slúži ako predzáhradka, ktorá tvorí prístup a vstup k bytu č. 3 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome Klimkovičova 1843/7, ktorého sme vlastníci.*

Pozemok „C-KN“ parc. č. 2238/3, 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. 44/92 zo dňa 25.05.1992, nachádzajúce sa na **Klimkovičovej ulici**.

Cena pozemku bola určené Znaleckým posudkom č. 261/2025, ktorého predmetom bolo ocenenie novovytvoreného pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2238/3. Pozemok bol ocenený na sumu **51,78 EUR/m<sup>2</sup>**. Posudok vypracoval súdny znalec Ing. Martina Grexová (ev. číslo znalca : 914034).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 2. decembra 2025 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0079 25 k prevodu pozemkov **za minimálnu cenu 200,00 €/m<sup>2</sup>** 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. 351/2025 o prenájme pozemkov určených ako predzáhradky pred bytovými domami zo dňa 25. augusta 2025, pričom bol nájom dojednaný na dobu určitú do 31. júla 2030.

### **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.

Mestská časť bude mať podľa čl. 91 ods. 4 písm. f) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t. z. **7 800,00 EUR**.

- - -

**Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:**

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom po preštudovaní materiálu členmi komisie zo dňa 23. marca 2026 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

predaj pozemku parc. č. 2238/3 v k. ú. Dúbravka vo výmere 65 m<sup>2</sup> Jozefovi Szabovi a Marcelle Szabovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

*Hlasovanie: prítomní: 5 za: 5 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0*

- - -

**Stanovisko ekonomickej komisie:**

Komisia ekonomickejš po preštudovaní materiálu členmi komisie zo dňa 25. marca 2026 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

predaj pozemku parc. č. 2238/3 v k. ú. Dúbravka vo výmere 65 m<sup>2</sup> Jozefovi Szabovi a Marcelle Szabovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

*Hlasovanie: prítomní: 8 za: 8 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0*

Jozef Szabo a Marcela Szabová

Tel. kontakt:

e-mail:

Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Žatevná 2

841 02 Bratislava

V Bratislave, 19.3.2025

**VEC: Žiadosť o dlhodobý prenájom, príp. odpredaj pozemku**

Žiadam Vás týmto o dlhodobý prenájom, príp. odpredaj pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2238/3 – zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 66,15 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1634 k. ú. Dúbravka, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy Mestskej časti Bratislava – Dúbravka na ul. Klimkovičova v Bratislave, ktorý slúžil a slúži ako predzáhradka, ktorá tvorí prístup a vstup k bytu č. 3 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome Klimkovičova 1843/7, ktorého sme vlastníci.

Za kladné vybavenie žiadosti vopred ďakujeme a ostávame s pozdravom

Jozef Szabo .

Marcela Szabová .



**Matúš Vallo**  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

Bratislava 2.december 2025  
MAGS OGC 64 740/2025

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 05.11.2025 č.j. OMPaL/2077/2025/14666/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

**predchádzajúci súhlas č. 09 01 00 79 25**

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

- **parc.č. 2238/3 – ostatná plocha vo výmere 65 m<sup>2</sup>**

vedený na LV č. 1381 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **200,00 € / m<sup>2</sup>** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.15 písm. f)
- v prípade dohodnutého predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplatenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

**Z dôvodu výšky kúpnej ceny a sohľadom 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. 2238/3 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,

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

**Zadávateľ:** Jozef Szabo

**Číslo spisu (objednávky):** Ústna objednávka zo dňa 12.05.2025

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 261/2025

**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 1381, k.ú. Dúbravka:  
- pozemok p.č. 2238/3  
obec Bratislava - Dúbravka, okres Bratislava IV pre účel prevodu vlastníckych práv.

**Počet listov (z toho príloh):** 22(8)

**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. 2238/3 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:

### 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

#### a) Dodané zadávateľom:

- Fotodokumentácia z prasknutého potrubia na pozemku p.č. 2238/3

#### b) Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1381, 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 z obhliadky

## 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 neprímeranou 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 m<sup>2</sup> 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:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
V<sub>HMJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1381 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 Dátum vyhotovenia : 23.5.2025  
 Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka Čas vyhotovenia : 9:25:44  
 Katastrálne územie : 806099 Dúbravka Údaje platné k : 22.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1381 ČIASŤ ČI

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2238/3	65	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Znalec: Ing. Martina Grexová

číslo posudku: 261/2025

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16199/3902/2011/Mi zo dňa 18.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16205/3906/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o určení súpisného čísla stavby č. SU-16194/3896/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16195/3897/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16202/3904/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16200/3903/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16198/3901/2011/Mi zo dňa 18.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o určení súpisného čísla stavby č. SU-16203/3905/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.: SU-15229/4069/2011/Mi zo dňa 14.10.2011, podľa Z-19889/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla č.: SU-15230/4070/2011/Mi zo dňa 17.10.2011, podľa Z-19889/11 Potvrdenie súpisného čísla z evidencie súpisných a orientačných čísiel č.OO-19460/2924/2016 zo dňa 08.12.2016, Z-2903/2017 Žiadosť o zápis č.: MAGS OGC 40350/2020 zo dňa 19.03.2020, Z-8360/2020 Žiadosť o zápis č.: MAGS OGC 40350/2020 zo dňa 17.06.2020, Z-11420/2020 Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 2/2012/ROEP Dúbravka zo dňa 18.12.2012 - vz 540/13 Rozhodnutie č. 1009/73-330.Dr.Vd. 3939 zo dňa 9.3.1973 - 6/ROEP, Rozhodnutie č. 941/71-330.Dr.Sk. 2894 zo dňa 16.8.1972 - 34/ROEP Rozsudok Okresného súdu Bratislava IV sp.zn.:8C/101/2002-364 zo dňa 27.3.2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava sp.zn.:14Co/342/2015-389 zo dňa 31.08.2018, Z-20028/2018 -vz 20705/18 Zámená zmluva V-17459/18 zo dňa 19.6.2018, vz 17694/18 Kolaudačné rozhodnutie č. SU 14994/3380/2024 H 19 MF z 22.08.2024, právoplatné 09.09.2024, oznámenie o potvrdení súpisného a orientačného čísla stavby č. ORG-17158/1504/2024-MS z 08.10.2024, Z-16228/2024	
Iné údaje: Zápis GP č. 115-13/2000 Rozhodnutie č. OUK-2009/4208-2485/1/Ma zo dňa 08.07.2009, GP 2/2010, Z-8768/09 Zápis GP č. 14/2010 na zameranie stavby na p.č. 3057/1, 3058/47, 3059/3 a odd.poz. p.č. 3058/50-:/55, Z-17728/10 Zápis GP č. 14/2010 (č.ov. 1410/2010) na oddelenie pozemku p.č. 882/72 a 882/73 pre reštitučné účely, Z-15765/12 Zápis geometrického plánu č. 71/15 na zameranie športového areálu p.č. 3161/1,2, 3162/4-8, úradne overený pod č. 2692/2015 dňa 09.12.2015, Z-12875/2016 Zápis GP ov.č. 64/2018 na oddelenie pozemkov p.č. 3058/57-3058/94, V-5992/18 Zápis GP č. G1-1726/2019, R-8213/2019 Zápis GP č. overenia G1-188/20, Z-11417/2020. zápis GP úradne overený pod č. G1-1244/2020, Z-24503/20 G1-1245/2020, Z-24505/2020	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra "C" parc.č.1184, č.1185 bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemku registra "E" parc.č.836 zapísaný na LV č.1791, na základe listín - dedičského rozhodnutia č. D 71/85 a Kúpnyimi zmluvami zo dňa 8.03.1972 a 19.04.1974. - X-932/09, X-503/19	-

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníčkovi
2	Mestská časť Bratislava - Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 844 02, SR, IČO: 603406	

Titul nadobudnutia:  
 Protokol č. 44/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy mestskej časti Dúbravka zo dňa 25.05.1992, podľa Z-19889/11  
 Protokol o zverení obecného majetku do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka zo dňa 05.08.1991, podľa Z-19889/11  
 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla č. SU-14163/3797/2011/Mi; Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. SU-19603/4816/2011/VL; Protokol o zverení obecného majetku do správy zo dňa 05.08.1991; Protokol č. 44/92 o zverení majetku do správy zo dňa 25.05.1992; Z-1046/12  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy č.: 118805421900 zo dňa 14.10.2019, Z-8360/2020  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy č.: 118801462000 zo dňa 14.4.2020, Z-11420/2020  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 11 88 0915 19 00, Z-11417/2020.  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 11 88 0598 20 00, Z-24499/2020.  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky č. 11 88 0584 20 00, Z-24503/2020  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 11 88 0567 20 00 zo dňa 16.10.2020, Z-24505/2020.  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 11 88 0418 18 00 zo dňa 31.05.2018, Z-22731/2021  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 11 88 0541 19 00 zo dňa 12.09.2019, Z-22725/2021  
 Protokol č. 11 88 0251 15 00 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka zo dňa 15.05.2015, Z-22728/21  
 Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 11 88 0153 14 00 zo dňa 17.04.2014, Z-22730/21

## Iné údaje:

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemkom registra C KN parc. č. 3449/342, 3449/15, 3449/16, 3449/336, 3449/344  
 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na pozemku registra C KN parc. č. 2180/3, 2180/4, 2180/7, 2180/8 na stavbu súp. č. 3290 na pozemku reg. C KN parc. č. 2180/3.  
 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemkom registra C KN parc. č. 2247/1, 2248/1, 2247/6, 2248/3  
 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemkom registra C KN parc.č. 2744/1, 2744/10; Z-24505/20  
 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemkom registra C KN parc.č. 882/1, 882/2, 882/17, 882/91, 882/92, 882/93  
 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemkom registra C KN parc.č. 2962/1, Z-22728/21  
 K vlastníkovi č. 1 je správa k pozemkom registra C KN parc.č. 409, 3100/1, 3100/2, 3100/3, Z-22730/21  
 K vlastníkovi č.1 je správa k nehnuteľnosti pozemkom registra CKN parcelné číslo 3315 podľa Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy č. 118800192200 zo dňa 29.03.2022, Z-10475/2022

Poznámky: Bez zápisu

## Nájomca

Počet nájomcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	<b>Jakšik Libor</b> <b>Bratislava, PSČ 811 09, SR,</b>	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č.1 je pod por.č. 3 nájomný vzťah k prevádzkovej budove č.s. 3290 na parc.č. 2180/3 a na tenisové kurty na parc.č. 2180/4 na dobu od 30.12.2008 do 30.12.2038, podľa nájomnej zmluvy č. 07 83 1144 08 00 zo dňa 30.12.2008, N-10/09 a nájomný vzťah na pozemky registra C KN parc.č. 2180/3, parc.č. 2180/4 (GP č. 10/2009) na dobu od 30.12.2008 do 30.12.2038 podľa nájomnej zmluvy č. 07 83 1144 08 00 zo dňa 30.12.2008 a dodatku č. 07 83 1144 08 01 zo dňa 02.03.2010, N-27/09	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

PROTOKOL O ZVERENÍ MAJ. HLAVNEHO MESTA SR BRATISLAVY DO SPRÁVY MESTSKEJ ČASTI DUBRAVKA

ROZHODNUTIE C.OR/6075/95/KOL Z 6.11.1995

ROZHODNUTIE C.OR/6074/95/KOL Z 6.11/95, SNIMKA

Zverovací protokol č. 21/96 z 13.9.1996 (parc. 3058/3)-+Vz 321/97

Strana 6

Zápis stavy-Rozhodnutie o udelení č.s., č.j.: OR/3077/97/KOL z 20.5.1997, zverovací protokol do správy MČ Dúbravka z 5.8.1991(st. na parc.č.3026/4)-Vz 369/98

Žiadosť o zápis č. OSMM/4944/97 z 11.12.1997(parc.č. 1213/6+ stavba)-Vz 737/98

Žiadosť o zápis č. OSMM/4942/97 z 11.12.1997-Vz 1028/98

Žiadosť o zápis č.OSMM/4943/97 z 11.12.1997(stavba na p.č. 882/6)-Vz 1029/98

Žiadosť zn. OSMM/2936/95/On zo dňa 28.9.1995 o zápis GP č. 31380107-04-84/64-Vz 2057/98

Žiadosť zn. OSMM-3360/95, zverovací protokol č. 53/92 a rozhodnutie o pridelení súp. čísla č.j. OR/5440/95/KOL (parc.č.3130)-Vz 2058/98

Žiadosť č. OSMM-4539/98/Ja zo dňa 3.9.1998 o zápis stavby

Žiadosť o zápis č.j.444/01/Pk-Protokol o zverení majetku Hl.mesta SR Bratislavy do správy MČ Bratislava Dúbravka č. 11 84 0459 98 00 z 24.7.1998 a 11 84 0320 97 00 z 9.7.1997 (parc. podľa KN 3400/27, 3400/48, 3400/49, 3400/63,3400/69)-Vz 3876/01

Žiadosť o zápis Nz právne/88/Zá-HZ č. 71-43011 a 72-43011-We z 1.5.1988 (p.č. 1389, 1436, 1246, 1303)-Vz 163/88

Žiadosť o zápis č. 21893/2005/práv./Ra zo dňa 23.9.2005, zverovací protokol zo dňa 5.8.1991 a rozhodnutie o potvrdení súp. čísla č. OR/21490/2005/Mi (parc.č.1296) - Z 2052/05

Žiadosť č. 19797/2005/práv./Ra zo dňa 20.7.2005 o zápis stavby parkoviska a GP 40/2005 - Z 1627/05

Žiadosť MAG-06/9527/34631-3/Ku zo dňa 19.5.2006 o zápis zverovacích protokolov - Z 1041/06

Iné údaje - nepriradené

Zápis GP č. 49/2001 na zameranie stavby

Zápis GP č. 84/2004 (parc. č. 3058/6 - 3058/25)

GP č. 32200056 - 05/97 (parc. č. 3058/3, 3058/5)

Zápis GP č. 26/2006 - Z 2372/05

Zápis GP č. 45-2005 - Z 1191/06

Zápis GP č. 66/2005 - Z 1192/06

Zápis GP č.100/2008

Zápis GP č.36/2011

Zápis GP ov.č. G1-1556/2024, Z-16228/2024

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.105/2011 (GP č. 2564/2011) na pozemkoch registra C KN s parc.č.3401/99, 3401/101, 3401/102, 3401/103, 3401/105, 3401/110, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvorice a č.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač, Z-1326/2012 - P vz 3080/12
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam spočívajúceho v povinnosti povinného strpieť na pozemku registra C KN parc.č.1436/1 v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne overovacie č. 2950/18 a overovacie č. 2934/2 a) zriadenie a uloženie kanalizačného potrubia a kábla verejného osvetlenia (Ďalej len „inžinierske siete“), b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí, c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, opráv a odstránenia inžinierskych sietí k stavbe „Prístavba budovy Okresného súdu Bratislava IV, Saratovská 1/A, Bratislava“ v prospech Okresný súd BA IV, IČO 00039535 podľa V-18061/2019 zo dňa 21.08.2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno- v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení v prospech spoločnosti SWAN, a.s. IČO: 35680202 spočívajúce v zriadení a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 3420/49, v rozsahu podľa geom.plánuč. 127-3/2015 ov.č. 947/2015, Z-10576/15 (zmena podľa GP, č.over. G1-2543/2019, Z-11420/2020)

**Výpis je nepoužitelný na právní úkony**

**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. 2238/3, 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-doplňky>

## 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 katastrí nehnuteľností pre okres Bratislava IV, obec Bratislava - Dúbravka, k.ú. Dúbravka na liste vlastníctva č. 1381 ako parcela č. 2238/3 o výmere 65 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha. Situovaný je v obytnej lokalite na Bujnákovej ulici. Využívaný je ako predzáhradka k bytu č. 3 v bytovom dome s.č. 1843.

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.

Vzhľadom na uloženie inžinierskych sietí na pozemku stanovujem koeficient ponížujúcich faktorov na 0,5. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemok je využívaný ako predzáhradka k bytu č. 3 v bytovom dome s.č. 1843. Iné využitie nie je možné predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Uloženie inžinierskych sietí na pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2238/3	ostatná plocha	65,00	1/1	65,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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	1,20
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> 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.)	0,50

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,7800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,7800$	51,78 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2238/3	$65,00 \text{ m}^2 * 51,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 365,70
<b>Spolu</b>		<b>3 365,70</b>

## III. ZÁVER

### Otázky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku p.č. 2238/3 v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - Dúbravka, okres Bratislava IV.

### Odpovede na otázky:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie 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 [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 2238/3 (65 m <sup>2</sup> )	3 365,70
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>3 365,70</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>3 370 00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tritisícristosedemdesiat Eur</b>	

V Bratislave, dňa 27.05.2025

Ing. Martina Grexová

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 351/2025

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

---

## Zmluvné strany

**Prenajíateľ :** **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 7748  
(ďalej len prenajíateľ)

a

**Nájomca :** **Jozef Szabo**,  
trvale bytom :  
rodné číslo :  
kontakt :

a

**Marcela Szabová**,  
trvale bytom :  
rodné číslo :  
(ďalej len **nájomca** alebo spolu ako **Zmluvné strany**)

## Článok I

### Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je **prenájom pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2238/3** - zastavaná plocha a nádvorie, **vo výmere 65 m<sup>2</sup>**, zapísaného na LV č. 1381, 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 – Bujnákova, tak ako je zakreslené v snímke katastrálnej mapy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
2. Nájom bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 180/2025 z 24. júna 2025 ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ust. § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať ako rekreačný priestor slúžiaci ako predzáhradka, nachádzajúca sa na za bytovým domom. Predzáhradka zároveň tvorí prístup k bytu č. 3 na 1. poschodí, ktorého sú nájomcovia vlastníkami.
4. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi predmetný pozemok v technickom a agrotechnickom stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy, a nájomca ho v takom stave preberá. Prenajíateľ nezodpovedá za prípadné oplotenie presahujúce hranice nájmu, ktoré sú jednoznačne vymedzené v Článku I ods. 1 tejto zmluvy.
5. 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.

## Článok II Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva **od 01.08.2025** na dobu určitú **do 31.07.2030**.
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.
  - i) nájomca dlhodobo nevyužíva predmet nájmu (najmä ak ho neobrába alebo je zanedbaný) po dobu presahujúcu 12 mesiacov, aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa,
  - j) v prípade, že predmet nájmu bude potrebný na účely výstavby verejnoprospešnej stavby alebo iného verejného záujmu na základe rozhodnutia vlastníka pozemku alebo vyššieho územného celku,
  - k) ak nájomcovi bola v priebehu 12 mesiacov opakovane uložená zmluvná pokuta za porušenie tej istej povinnosti podľa tejto zmluvy.
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 niektorej zo 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 nájmovej 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 prevzatiu 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 nezbujuje 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/m<sup>2</sup>/rok t.j. **130,- EUR ročne**, (slovom jednotridsať 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. Alikvotnú časť nájomného za rok 2025 a to za obdobie od 01.08.2025 do 31.12.2025 **vo výške 54,17- EUR** (slovom päťdesiatštyri EUR a 17 eurocentov) uhradí nájomca do 31.októbra 2025.
3. **Nájomné od roku 2026 v sume 130 EUR ročne**, (slovom jednotridsať EUR) uhradí nájomca **najneskôr do 30.6. príslušného kalendárneho roka.**
4. Nájomné za obdobie od 01.01.2030 do 31.07.2030 v sume 75,83- EUR uhradí nájomca na do 31. marca 2030.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a ostatné platby podľa tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, a to bez predchádzajúcej písomnej výzvy. V prípade zmeny bankového účtu prenajímateľ túto skutočnosť písomne oznámi nájomcovi. Nájomca je pri každej platbe povinný uviesť variabilný symbol stanovený v časti „Zmluvné strany“. Nájomné a ďalšie finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
6. 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.
7. 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.
8. 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) nájomca je povinný písomne a vopred oznámiť prenajímateľovi každý zámer vykonať stavebnú činnosť, vrátane rekonštrukcií, úprav alebo iných zásahov stavebného charakteru, pričom ich môže realizovať výlučne až po doručení výslovného písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné práce, úpravy alebo investície stavebného charakteru len v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 25/2025 Z. z. o výstavbe (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, a len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - 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) zabezpečiť čistotu, poriadok a údržbu príslušného 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.
3. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené tretím osobám alebo na verejnom majetku v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené krádežou, vandalizmom, živelnými pohromami, zatečením ani za škody na veciach ponechaných nájomcom na pozemku.
4. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek, po predchádzajúcom oznámení, vykonať kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy. Nájomca je povinný kontrolu umožniť.

## **Článok V Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručovania nájomcu miesto uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo aj prostredníctvom elektronických schránok Zmluvných strán s kvalifikovaným elektronickým podpisom, v prípade, že nájomca má aktivovanú schránku na doručovanie.
2. Zásielky doručované elektronicky budú považované za doručené momentom, kedy bude elektronická správa k dispozícii, prístupná v elektronickej schránke Zmluvnej strany, ktorá je adresátom, teda momentom, kedy Zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom príde potvrdenie o úspešnom doručení zásielky; ak nie je objektívne z technických dôvodov možné nastaviť automatické potvrdenie o úspešnom doručení zásielky.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená na miesto uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pričom bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi z dôvodu, že si nájomca písomnosť neprevezme, alebo sa zásielka vráti s poznámkou „adresát neznámy“. Doručovanie sa uskutoční primárne elektronicky, a to v tých prípadoch, keď bude mať nájomca aktivovanú elektronickú schránku.

## **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. 8 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 3 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 2 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 jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

25. AUG. 2025

V Bratislave dňa 24. júla 2025

V Bratislave dňa .....

**Prenajímateľ**

**Nájomca**

**RNDr. Martin Zatl**  
starosta

**Jozef Szabo a Marcela Szabová**  
nájomca







2954/1002886

2885

2816/2

28

2278

2277

2271

2272

2275

241/1

2240/1

241/3

2239/1

2240/2

2239/2

2238/2

2238/1

2274

3015

2273

3019/100

2279

Predmet pred 2237/1

2234

2237/3

2276

2237/2

2236/1

2230/1

2236/2

2236/3

2231/1

2235/1

30/3

2231/2

2232/1

2235/3

2280

2231/3

2232/2

2235/2

2370

2232/3

2369

3

2285/7

2285/6

2285/5

2285/4

2368

2285/3