MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 18. zasadnutie
miestnej rady
dňa 8. septembra 2026

Návrh na predaj pozemkov parc. č. 3058/17 a 3058/18 v k. ú. Dúbravka v celkovej výmere 86 m² spoločnosti MIPOR, s.r.o., ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:
Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:
JUDr. Jarmila Machajdíková
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. Výpis z obchodného registra
9. Kópia z katastrálnej mapy

Spracovateľ:
Pavol Peceň
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

september 2026

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

A. schváliť,

predaj pozemkov registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava-Dúbravka, vedených na LV č. 1381

- **parc. č. 3058/17** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **43 m^2**,
- **parc. č. 3058/18** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **43 m^2**,

ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu č. 21/96 zo dňa 13.09.1992 v znení dodatku č. 1, za cenu 399,65 EUR/m^2, čo pri celkovej výmere 86 m^2 predstavuje sumu **34 369,90 EUR za celý predmet** predaja v prospech kupujúceho **spoločnosť MIPOR, s.r.o.**, 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,
- kupujúci uhradí náklady na vyhotovenie znaleckého posudku a vklad do katastra nehnuteľností,
- v prípade, že kúpna cena nebude kupujúcim v uvedenej lehote uhradená, toto uznesenie v tejto časti stratí platnosť a kúpna zmluva zanikne (rozväzovacia podmienka).

B. a zároveň konštatuje,

že s poukazom na ust. § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa dôvod hodný osobitného zreteľa zdôvodňuje ust. Článku. 3 ods. 7 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou , t. j. ide o ostatné prípady, pri ktorých je odôvodnený osobitný zreteľ a následne schválený zámer nakladať s vecou ako prípadom hodným osobitného zreteľa.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 16.02.2026 požiadala spoločnosť MIPOR, s.r.o. so sídlom Mierová 1, Bratislava, požiadala o odkúpenie pozemkov registra „C-KN“ **parc. č. 3058/17** – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 43 m^2 a **3058/18** – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 43 m^2 k.ú. Dúbravka, na ktorých ma žiadateľ postavené stavby so súpisným číslami 3359 a 3330 evidované na LV č. 4236. Pozemky, ktoré majú byť predmetom predaja sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a sú zverené do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu č. 19/91 zo dňa 01.10.1991 v znení dodatku č. 2 a nachádzajú sa **na Trhovej ulici.**

Zdôvodnenie žiadateľa: *Týmto si Vás dovoľujem požiadať o odkúpenie pozemkov nachádzajúcich sa pod mojimi stavbami Trhovisko-Polianka, blok A-priestor č. 3 so súpisnými číslom 3330 a Trhovisko-Polianka, blok A-priestor č. 4 so súpisnými číslom 3359, ktoré sú zapísané na LV č. 4236 vedeným katastrálnym úradom Bratislava, okres Bratislava IV., k.ú. Dúbravka a to konkrétne o odkúpenie pozemkov - parcela reg. C, parcela č. 3058/17 a č. 3058/18 zapísaných na LV č. 1381 vedeného katastrálnym úradom Bratislava, okres Bratislava IV., k.ú. Dúbravka,, Majiteľom týchto pozemkov je Hlavné mesto SR Bratislava a sú zverené do správy mestskej časti Bratislava- Dúbravka.*

Moju žiadosť odôvodňujem vážnym záujmom si po odkúpení stavby so súpisným číslom 3330 a 3359 usporiadať aj vzťah k pozemkom p.č. 3058/17 a 3058/18, na ktorom sú stavby postavené.

Pozemky „C-KN“ parc. č. 3058/17 a 3058/18, k.ú. Dúbravka, ktoré majú byť predmetom predaja, je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava- Dúbravka na základe protokolu č. 19/91 zo dňa 01.10.1991 v znení dodatku č. 2, nachádzajúce sa na Trhovej ulici.

Žiadateľ má vzťah k pozemku parc. č. 3058/17 vysporiadaný na základe Zmluvy č. 243/2003 o prenájme pozemku zo dňa 25.11.2003 v zmysle neskorších dodatkov, pričom je tento nájomný vzťah dojednaný na dobu určitú do 31.10.2033. Vzťah k pozemku parc. č. 3058/18 vysporiadaný na základe Zmluvy č. 113/2005 o prenájme pozemku zo dňa 02.09.2005 v zmysle neskorších dodatkov, pričom je tento nájomný vzťah dojednaný na dobu určitú do 31.11.2034. Žiadateľ nemá voči mestskej časti Bratislava-Dúbravka žiadné finančné nedoplatky a má uhradené všetko nájomné, ktoré je ročne upravované o infláciu, pričom za rok 2026 platí súhrnné nájomné vo výške 1443,66 EUR.

Komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom na svojom zasadnutí dňa 23.03.2026 zaujala stanovisko podniknúť kroky smerujúce k odpredaju predmetných pozemkov.

Cena pozemkov bola určená Znaleckým posudkom č. 39/2026, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 3058/17 a 3058/18. Pozemky bol ocenený na sumu **399,65 EUR/m^2**. Posudok vypracovala súdna znalkyňa Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD. (ev. číslo znalca: 913983).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 3. augusta 2026 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0037 26 k prevodu pozemkov **za minimálnu cenu 399,65 €/m^2** 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.

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. 20 621,94 EUR.

- - -

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

Stanovisko komisie legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom bude dodané až na zasadnutie miestnej rady.

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Stanovisko komisie ekonomická bude dodané až na zasadnutie miestnej rady.

MIPOR, s.r.o., Mierová 1, 821 05 Bratislava

Mestská časť Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

V Bratislave, dňa 11.02.2026

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemkov pod stavbami so súpisným číslom 3330 a 3359 v k.ú. Dúbravka

Týmto si Vás dovoľujem požiadať o odkúpenie pozemkov nachádzajúcich sa pod mojimi stavbami Trhovisko-Polianka, blok A-priestor č. 3 so súpisnými číslom 3330 a Trhovisko-Polianka, blok A-priestor č. 4 so súpisnými číslom 3359, ktoré sú zapísané na LV č. 4236 vedeným katastrálnym úradom Bratislava, okres Bratislava IV., k.ú. Dúbravka a to konkrétne **o odkúpenie pozemkov - parcela reg. C, parcela č. 3058/17 a č. 3058/18 zapísaných na LV č. 1381 vedeného katastrálnym úradom Bratislava, okres Bratislava IV., k.ú. Dúbravka**.. Majiteľom týchto pozemkov je Hlavné mesto SR Bratislava a sú zverené do správy mestskej časti Bratislava- Dúbravka.

Moju žiadosť odôvodňujem vážnym záujmom si po odkúpení stavby so súpisným číslom 3330 3359 usporiadať aj vzťah k pozemkom p.č. 3058/17 a 3058/18, na ktorom sú stavby postavené.

V prípade otázok z Vašej strany alebo doplnenia žiadosti ma neváhajte kontaktovať na môj e-mail alebo telefonicky na čísle .

Za skoré vybavenie Vám vopred ďakujem.

S pozdravom

Mgr. Viktor Mikulášek
konateľ spoločnosti

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 3. augusta 2026
MAGS OGC 57 586/2026

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 22.06.2026 č.j. OMPaL/2853/2026/9237/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 00 37 26

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

- **parc.č. 3058/17 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43m²**
- **parc.č. 3058/18 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43m²**

vedených na LV č. 1381 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy,

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 39/2026, objednaný dňa 16.04.2026, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **399,65 € / m²** , čo za celý pozemok predstavuje sumu 34 369,90 Eur 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 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 pozemkom registra „C" parc.č. 3058/17 a parc.č. 3058/18 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: **Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón:
DIČ: 1046973950

Zadávateľ: **Miestny úrad MČ Bratislava - Dúbravka**
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): elektronicky – písomná č. 484/2026 zo dňa 16.4.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 39/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
pozemky reg. "C-KN" parc. č. 3058/17 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m2 a 3058/18 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m2, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka

Počet strán: 30 **z toho príloh:** 14

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:
Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania sú:

- **pozemky reg. "C-KN" parc. č. 3058/17 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m2 a 3058/18 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m2, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka**

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon – vyporiadanie vlastníka stavieb s vlastníkom pozemku - prevod vlastníckych práv k pozemkom pod stavbami, ktoré sú súčasťou výstavby obchodných priestorov na Trhovisku „Polianka“.
1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 26.5.2026
1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu obhliadky 26.5.2026
1.5 Podklady na vypracovanie posudku :
a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 484/2026 zo dňa 16.4.2026
- UPI, vydala MČ Bratislava Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava , kód H 501, bez podpisu, elektronicky
- Zmluva č. 243/2003 o prenájme pozemku, hodnota v Sk, Dodatok 1,2,4.
- Situačný nákres objektov s vyznačením polohy prevádzky – Blok A3
- Zmluva č. 113/2005 o prenájme pozemku, hodnota v Sk, Dodatok 1,2

b) Získané znalcom :

- Katastrálna mapa, informatívna, zo dňa 2.5.2026, vytvorená cez verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, elektronicky na p.č. 3058/17,18
- Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1381 čiastočný zo dňa 2.5.2026, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, aktualizácia údajov k 1.5.2026 – samostatne pre p.č. 3058/17 a 3058/18
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 26.5.2026 – fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemku, polohy inžinierskych sietí v území.
- Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a
- Analýza trhu s podobnými nehnuteľnosťami v danom území a čase napr. www.zverejnovanie.bratislava.sk .

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnnosti.sk, https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=15367

1.7 Definície dôležitých pojmov
V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných pojmov týkajúce sa predmetu posudku v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení
Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty
Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.
Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):
POSUDZOVANÉ VELIČINY
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.

Porovnávacia metóda
Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).
Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
c) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).
Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie pozemkov
Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:
- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky[8]) mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ} \; [€]$$

kde
M – výmera pozemku v m^2
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2.
Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \,.\, k_{PD} \; [€/m^2],$$

kde
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \,.\, k_V \,.\, k_D \,.\, k_F \,.\, k_I \,.\, k_Z \,.\, k_R \; [–],$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

<u>Výnosová hodnota (HV)</u>

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

a k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : predmetom ohodnotenia nie sú stavby a prípadne vedenia IS situované na týchto pozemkoch. Iné neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:
a) porovnávacia metóda,
b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Odhad všeobecnej hodnoty pozemkov bude stanovený *výnosovou metódou*, nakoľko zadávateľ poskytol nájomné zmluvy spolu s dodatkami. Zmluvné dojednania – nájom pozemku - sú za predmet ohodnotenia k roku 2007 v hodnote 13 382,-Sk/rok za každý pozemok osobitne. V dodatku je uvedené zvýšenie na základe inflácie stanovenej štatistickým úradom SR.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv *porovnávaním* nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii dostatok preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia, rozsahom dostupných IS a pod.).

Ponúkané sú v lokalite Dúbravka ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených pre bývanie (IBV alebo HBV), avšak v minimálnom počte, voľné pozemky v MČ, ktorá je oklieštená CHKO a dopravnou infraštruktúrou národného a nadnárodného významu, sú vyčerpané.
Ponúkané sú pozemky s obdobným určením využitia v Dúbravke sú v realitných portáloch minimálne (väčšina ponúk sú záhrady od 120do 250 eur/m2). Nachádzam tri ponuky – dlhodobo inzerované , na úrovni od 122, 400 až 600eur/m2. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky ani princípu jej určenia. V ponukách mnohokrát chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, informácie o využití sú mnohokrát zavádzajúce. Závady z titulu zákonných OP sú bagatelizované, neuvádzané. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné, najmä technické atribúty potrebné pre porovnanie a zachovanie transakčného prístupu. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave a vývoji trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Podľa údajov v registri zmlúv hl.m. SR Bratislava, ktorý je dostupný na: https://zverejnovanie.bratislava.sk/bratislava/zmluvy/ sa k najbližšiemu obdobiu k rozhodnému dátumu (v roku 2025) medzi MČ Dúbravka alebo Hl.m. SR Bratislava a FO nachádzajú uzatvorené a zverejnené nasledovné zmluvné vzťahy:

- KZ 04 88 0234 25 00: 904/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m2, 904/12, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8 m2, 904/13, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m2, 904/14, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m2, 788/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m , kód 102 súčasť pozemkov k RD, za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 12600,00 eur, t. j. za 300 eur/m2
- KZ 409 0809 25: pozemok parc. č. 166/7 — ostatná plocha vo výmere 123 m2 a parc. č. 165/1 — záhrada vo výmere 355 m2, za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 191 200 eur, t. j. za 400 eur /m2 – pozemok pre RD, Kajerka
- KZ 409 0637 25: pozemok reg. „C-KN“ pare. č. 2214/3 – zastavaná plocha vo výmere 97 m2 stanovenú dohodou zmluvných strán vo výške 19 400,- EUR, t.j. 200 eur /m2 – predzáhradka k bytu, Hanulova.
- KZ 409 0638 25: pozemok parc. č. 3175/119 – ostatná plocha vo výmere 198 m2, dohodou zmluvných strán vo výške 39 600 EUR, t.j. 200 EUR/m2 – časť záhrady, s OP VN, Drobného.
- KZ 04 88 0834 25 00: skupina pozemkov reg. „C-KN“ v celkovej výmere 23193m2 stanovenú dohodou zmluvných strán vo výške 4 221 126,- EUR, t.j. 182 eur /m2 – lokalita Polianky
- KZ 05 88 0436 25 00: pozemok reg. „C-KN“ p.č. 3400/24 – ostatná plocha v celkovej výmere 788m2 stanovenú dohodou zmluvných strán vo výške 137 000,- EUR, t.j. 173 eur /m2 – zeleň Agátova, pri Fortune

Zmluvy sú uzatvorené na základe uznesení zastupiteľstva MC Dúbravka, na základe dohody medzi oboma zmluvnými stranami. Ide o pozemky prevažne komunikácií, prístupov k nehnuteľnostiam a pod. Pozemky pre účely využitia obchodu a služieb sa v dohodnutých zmluvných dojednaniach nenachádzajú. Pri použití zmlúv nedokážem zachovať v porovnávaní princíp transakčného prístupu.

Vývoj cien nehnuteľností je uvedený na stránke https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov/, pričom sa týka stavieb na bývanie (nie pozemkov).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia v súvislosti s regulatívmi.

V závere je vykonaný výber metódy, ktorú považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
List vlastníctva č. 1381
Predmet ohodnotenia je evidovaný na katastrálnej mape v registri „C“, v popisných a grafických údajoch katastra nehnuteľností, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA MČ Dúbravka, na liste vlastníctva č. 1381 nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využívania	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh právneho vzťahu
3058/17	43	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	1	
3058/18	43	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3359 a 3330 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3058/18 a 3058/17je evidovaný na liste vlastníctva c. 4236.

Iné údaje: Bez zápisu
Legenda:
Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.
Kód využitia pozemku: 16 - Pozemok, na ktorom je postavená. nebytová. budova označená. súpisnom číslom
Kód právneho vzťahu: Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č.	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Viď list vlastníctva v prílohe posudku: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR, ICO: 603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia: Viď list vlastníctva v prílohe posudku (nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia.).

Účastník právneho vzťahu: Správca
2 Viď list vlastníctva v prílohe posudku: Mestská. časť Bratislava - Dúbravka, Žatevná. 2, Bratislava, PSC 844 02, SR, ICO: 603406

Titul nadobudnutia: Viď list vlastníctva v prílohe posudku

K vlastníkovi c. 1 je správa k nehnuteľnosti registra C KN na parcelné čísla: 3058/3, 3058/7, 3058/8, 3058/9, 3058/13, 3058/14, **3058/17, 3058/18,** 3058/19, 3058/24, 3058/25, podľa zverovacieho protokolu c.21/96 z 13.9.1996 a dodatku c.1 k protokolu c.21/96 zo dna 3.2.2026, Z-3100/2026-pvz 1335/26

Iné údaje: Bez zápisu.
Poznámka: Bez zápisu
Ostatné údaje evidované na LV sa netýkajú predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ťarchy

K predmetu ohodnotenia neboli zistené ťarchy evidované na LV.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.5.2026. Pozemky sú v čase obhliadky zastavané prevádzkou v radovej stavbe trhových budov s pôvodným názvom „Polianka“, s prístupom zo strany ul. Trhová, kde sa nachádza aj Parkovisko. Z ulice Kpt. Rašu je prístup len pešou chôdzou. Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku a vlastníka stavieb na týchto pozemkoch. V čase obhliadky bol preverený rozsah IS v území, vykonaná bola fotodokumentácia využitia pozemku - je súčasťou tohto posudku.

Poloha pozemkov v teréne a ich využitie:



Záznam z obhliadky



Územie s prevádzkami na Trhovisku „Polianka“



Predmet ohodnotenia zastavaný prevádzkou

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:
K dispozícii ako technický podklad boli informácie Územného plánu hl. m. SR Bratislava a z UPI dodanej

zadávateľom o využití pozemkov. K dispozícii bol situačný nákres ako súčasť nájomnej zmluvy so zakreslením polohy vedenia vody, elektriny a kanalizácie v území. Poloha vyznačených IS bola porovnaná na obhliadke, IS sú v území vo vyznačenom rozsahu (elektrina, voda kanalizácia, zrážková kanalizácia). Na ul. Kpt. Rašu sa nachádza aj rozvod plynu pred bytovými domami (podľa portálu Technická mapa Bratislava). Technická dokumentácia je v dostatočnom rozsahu pre vykonanie odhadu hodnoty pozemku.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:
Zaobstaraná bola aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia – listy vlastníctva. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností www.zbgis.sk.

- Na liste vlastníctva nie je zaznamenaná žiadna ťarcha z titulu práv stavby na pozemku.K predmetu ohodnotenia sa neviaže žiadna ťarcha.
- Na liste vlastníctva je uvedený právny stav pozemku kódom 5, zadávateľ poskytol nájomné zmluvy – pôvodné z roku 2003 a 2005 s dodatkami o úprave výšky nájmu za pozemok pod stavbou z roku 2007.

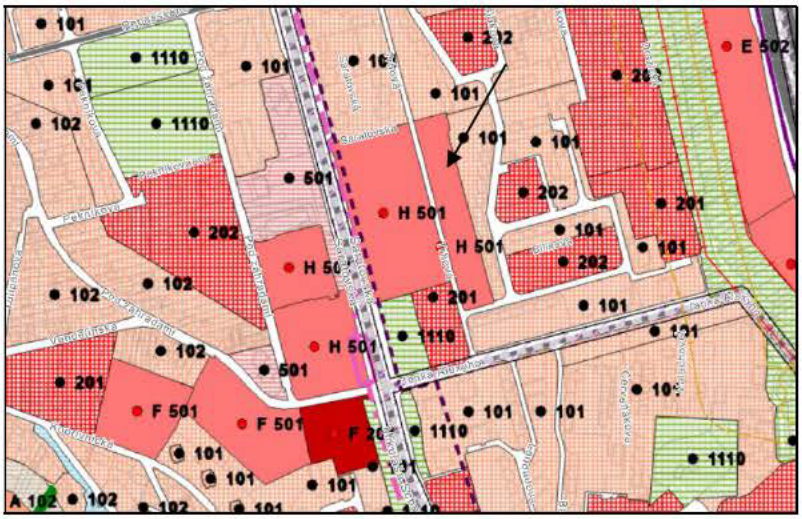
Predmet ohodnotenia je riadne evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľnosti.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Skupina pozemkov reg. "C-KN"
  - p.č. 3209/1 o výmere 1083m2, p.č. 3209/2 o výmere 37m2, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka
  - p.č. 3211 o výmere 389m2, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na týchto pozemkoch – prevádzkové, jednopodlažné radové objekty a vedenia IS, s.č. 3330 a 3359. Iné neboli zistené.

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).
Predmetom ohodnotenia je skupina pozemkov v zastavanom území obce MČ Dúbravka. Skutočné využitie pozemkov v čase obhliadky je na drobné prevádzky v jednopodlažných budovách lokálneho významu.
Určené využitie pozemkov bolo preukázané dokumentom – Územný plán hl.m. SR Bratislavy na verejne dostupnej web stránke:
https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31
a poskytnutou UP informáciou - pozemky sú súčasťou zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, kód regulácie H 501, rozvojové územie, s prevahou využitia pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti. Pre územie je určený maximálne prípustný index podlažných plôch/IPP/ **2,1**. Index zastavaných plôch /IZP/ **0,26** ako prípustné maximum a koeficient zelene /KZ/ **0,3** ako požadované minimum.



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

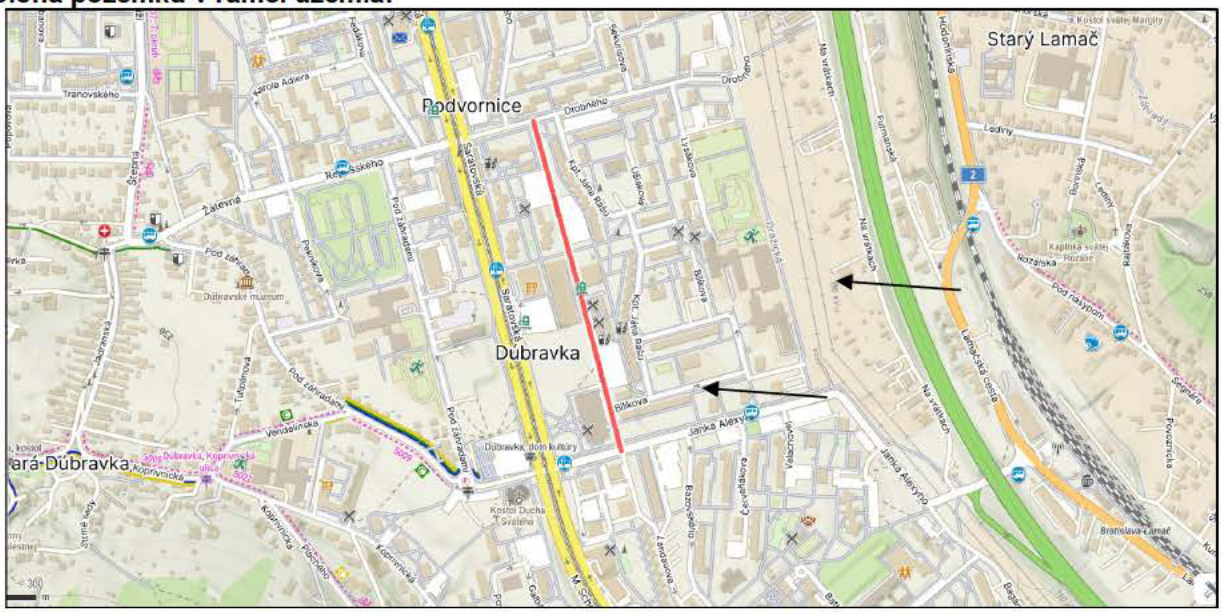
Nehnuteľnosti sa nachádzajú medzi ulicami Trhová a Kpt. Rašu, v hl.m. SR Bratislava, na okraji MČ Dúbravka v lokalite s bytovým domami zo 70 rokov minulého storočia so zahustením z 90 tich rokov.. Situované sú v katastrálnom územím Dúbravka, v okrese Bratislava IV. Pozemky sú zastavané súčasťou komplexu jednopodlažných stavieb so šikmými strechami, kde sa obvykle v povalovom priestore nachádza skladovací priestor k prevádzkam, s názvom Na Trhovisku „Polianka".

Predmet ohodnotenia je súčasťou zastavaného územia MČ - bežného sídliska, s HBV a stavbami občianskej vybavenosti – polyfunkčný objekt Villa Rustika, Billa, kultúrny dom Dúbravka v okolí. Ulica Trhová ústí do ul. J. Alexyho s priamym prístupom na diaľničný navádzač smer tunel Sitina – v čase obhliadky je výjazd dočasne uzatvorený pre rekonštrukciu.

Mestská časť Dúbravka je okrajovým sídelným útvarom hl. mesta SR, vybudovaná v 60.-70. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 35 tisíc. V mestskej časti plná obchodná vybavenosť, predajne Lidl, Kaufland a Billa, OC Dúbrawa s Tescom, OD Saratov. Neďaleko mestskej časti Dúbravka sa nachádza miestna časť Bory patriaca Lamaču s priamym spojením MHD z Dúbravky, v nej je situovaný Obchodný a zábavný komplex Bory Mall. V mestskej časti sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), zdravotné strediská, školy, škôlky gymnázium a stredné školy, športoviská pri školách v parkoch a mimo nich (kúpalisko Rosnička, tenisové kurty, futbalový štadión, zimný štadión, športové centrum na Agátovej).

V lokalite MČ sa nachádzajú tiež dva kostoly, dom kultúry, množstvo reštauračných zariadení – aj v mieste na Trhovej, cukrární a iných poskytovateľov služieb. Mestská časť je obkolesená z východnej strany diaľničným úsekom D2 s výborným priamym napojením, zo západnej strany chránenou krajinnou oblasťou Devínska Kobyla. Doprava je v mestskej časti zastúpená električkami a autobusmi - v dosahu zastávka do 3 min. V mestskej časti je voda, kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane káblovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu, pred pozemkami sú inžinierske siete v rozsahu elektrina, kanalizácia a voda, v okolí bytových domoch sú kompletné IS vrátane diaľkového vykurovania. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

Poloha pozemku v rámci územia:



Záujem o kúpu pozemkov na akékoľvek využitie je dlhodobo zvýšený, kapacita pozemkov je takmer vyčerpaná (nové zahusťujúce sa oblasti v okolí Agátovej, Homolovej, Harmicovej ulice, nová výstavba Krčace, nová výstavba Na lúke priamo v lokalite s pozemkami).

Záujem o kúpu pozemkov je aj na občiansku vybavenosť či služby – vyhľadávaná lokalita na ulici Agátova - Na vrátkach, kde sa nachádza územie s týmto účelom využitia, situované pozdĺž trasy diaľnice, vhodné na výstavbu s kódom 502.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v k.ú. Dúbravka, podľa informácií UPI sú pozemky súčasťou zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, kód regulácie H 501, rozvojové územie, s prevahou využitia pre

polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti. Pre územie je určený maximálne prípustný index podlažných plôch/IPP/ **2,1**. Index zastavaných plôch /IZP/ **0,26** ako prípustné maximum a koeficient zelene /KZ/ **0,3** ako požadované minimum. Súčasné využitie je v súlade s určeným podľa UP avšak nízke aj napriek 100% zastavanosti pozemkov – jednopodlažné budovy, podľa UP a regulatív v UPI je celkovo možné aj vyššie využitie územia, osobitne pozemky v zmysle regulatív nemajú možnosť vyššieho využitia. Iné ako skutočné využitie a UP určené vyššie využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Prístup k predmetu ohodnotenia je z verejnej komunikácie na ul. Trhová – verejné priestranstvo, verejná komunikácia a parkovisko, čím považujem prístup za bezrizikový v spojení s využívaním nehnuteľnosti.
K pozemkom sa neviaže ťarcha. Riziká spojené so skutočným využívaním alebo určeným neboli zistené.

2.1 POZEMKY

Východisková hodnota je stanovená z hodnoty hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v predchádzajúcom popise, so zohľadnením skutočného a možného využitia územia podľa UP a analýzy rizík spojených s možnosťou využívania.

Výsledný koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, druhu pozemku v závislosti od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie) a tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch (napr. zvýšenie východiskovej hodnoty z titulu záujmu o kúpu z inej obce a pod.).

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Jedná sa skupinu pozemkov pod stavbami radovej výstavby prevádzkových jednopodlažných budov s poskytovaním služieb. Tvar a výmery jednotlivých pozemkov zodpovedajú možnostiam výstavby jednoduchej stavby do 50m2, vhodné na výstavby s reguláciou 501. Pozemky sú majú nízke využitie – jednopodlažné stavby. Možnosť využitia je v prevládajúcej ploche skupiny vyššia, v zmysle UP kódom 501, rozvojové územie, s rešpektovaním regulatív zastavanosti.

Pozemky sú v k.ú. Dúbravka, v zastavanom území obce MC Bratislava - Dúbravka. Pozemky sú rovinaté, v centre MČ, na ul. Trhová. Doprava k predmetu ohodnotenia je možná MHD v mieste. Pozemky majú priamu možnosť napojenia na IS v rozsahu voda, kanalizácia a elektrina, prístup z asfaltovej komunikácie a pešou chôdzou zo spevnenej komunikácie zo zámkovej dlažby.
Ohodnotenie bude vykonané podľa zásad platnej legislatívy - východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov.
Povyšujúci faktor je uvažovaný a v danom prípade dôvodný z titulu vysokého záujmu o kúpu pozemku v MČ Dúbravka ako na bývanie, na rekreačné účely, tak aj výstavbu prevádzky v danej lokalite.
Redukujúci faktor nie je uplatnený, nie je dôvodný, na stavby na pozemkoch sa z dôvodu účelu posudku ako na záťaž neprihliada. Ohodnotenie je vykonané pre skupinu pozemkov spoločne. Výber objektivizačných faktorov je zrejmý z nasledujúcej tabuľky.

Podľa LV 1381

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
3058/17	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
3058/18	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
Spolu výmera				**86,00**

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m^2

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 *Mestská časť Dúbravka územie medzi ul. Dražická - Na vrátkach, s pôvodnými záhradami, v hl.m. SR Bratislava s viac ako 100 tis. obyvateľmi, v sídlisku, v zastavanom území obce, s malými prevádzkovými objektami na ul Trhová, na Trhovisku "Polianka"*	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia *Územie s jednopodlažnými radovými objektami s poskytovaním služieb - reštaurácie, kaviarne, poskytovanie donášok, služby pre psov, pekáreň....*	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy *Územie mesta, MHD dostupná - električka a autobus na Sch. Trnavského, Alexyho ulici, alebo na Hodonínskej aj vlaková stanica Lamač.*	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) *Pozemky sú súčasťou zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, kód regulácie H 501, rozvojové územie, s prevahou využitia pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti. Pre územie je určený maximálne prípustný index podlažných plôch/IPP/ 2,1. Index zastavaných plôch /IZP/ 0,26 ako prípustné maximum a koeficient zelene /KZ/ 0,3 ako požadované minimum.*	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) *Kompletné IS v okolí, bežný rozsah IS obytného územia s HBV, pozemky majú možnosť pripojenia na z Trhová - voda, kanalizácia zrážková kanalizácia a elektrina z verejných zdrojov. Vstup z asfaltovej komunikácie na ul. Trhová*	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote *Zvýšený záujem o kúpu pozemku na výstavbu objektov prevádzky a služieb v hl.m. SR Bratislava*	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa *Nie sú dôvodné.*	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,10 * 1,00	6,0197
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m^2 * 6,0197	**399,65 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3058/17	43,00 m^2 * 399,65 €/m^2 * 1/1	17 184,95
parcela č. 3058/18	43,00 m^2 * 399,65 €/m^2 * 1/1	17 184,95
Spolu		**34 369,90**

2.1.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

Podľa LV 1381

POPIS

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia. Do výpočtového vzťahu vstupuje OZ – odčerpateľný zdroj je disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku.

Hrubý výnos vychádza zo zmluvných dojednaní poskytnutých zadávateľom - nájomné zmluvy s dodatkom z roku 2007 sú v hodnote 13 382,-Sk/rok za každý pozemok osobitne - aktívny výnos. V dodatku je uvedené zvýšenie na základe inflácie každoročne stanovenej štatistickým úradom SR. Prepočet je stanovený napr. podľa: https://www.ineko.sk/ostatne/inflacna-kalkulacka

Inflačná kalkulačka

Dátum: 15.12.2025

Inflačná kalkulačka je nástroj na porovnanie reálnej hodnoty cien v rôznych rokoch. Používa index spotrebiteľských cien. Táto kalkulačka je zostavená na základe priemernej inflácie v medziročnom porovnaní, ako je vykazovaná Štatistickým úradom SR. Kalkulačka vypočítava hodnoty od roku 1977 až po rok 2029, pričom údaje za roky 2025 až 2029 sú založené na odhadoch analytikov komerčných bánk, NBS a Štatistického úradu. Koruny sú na eurá prerátané vždy konverzným kurzom: 30,1260 Sk = 1 €.

Údaje spred roka 1989 sú interpolované na základe údajov o indexe spotrebiteľských cien zo "Štatistickej ročenky Slovenskej republiky 1992" za roky 1977, 1984, 1985 a 1989 a to tak, aby medzi najbližšími dvomi známymi hodnotami indexu spotrebiteľských cien bola inflácia vo všetkých rokoch rovnaká.

Suma 13382 Sk/Kčs
v roku 2007
je v roku 2026*
rovná sume 788.54 Eur = 23755.42 Sk
Vypočítaj Reset

* odhad k 3. septembru 2025
** v rokoch 1977 - 1992 bola na Slovensku úradná mena Koruna Československá (Kčs), v rokoch 1993 - 2008 Slovenská koruna (Sk), od roku 2009 Euro (Eur)

Odčerpateľný zdroj sa stanoví ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok]. Náklady spojené s užívaním predstavuje minimálne daň z nehnuteľnosti. Náklady na daň z nehnuteľnosti neuvažujem, obec je od daňovej povinnosti oslobodená.

Vo vzťahu pre odhad výnosovej hodnoty je kapitalizácia stanovená veličinou k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
Úroková miera je do výpočtu nájmu uvažovaná na základe platných úrokových sadzieb (z obdobia 6/2025). Zdrojom informácií je www.nbs.sk.

*Úroková sadzba pre **hlavné refinančné operácie** sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).*

PLATNÉ OD	JEDNODŇOVÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	HLAVNÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	JEDNODŇOVÉ STERILIZAČNÉ OPERÁCIE
11.6.2025	2,40 %	2,15 %	2,00 %
23.4.2025	2,65 %	2,40 %	2,25 %

kN – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),.

Jednotlivé sadzby dane právnických osôb platné v roku 2026 sú podľa https://podpora.financnasprava.sk/929575-sadzba-dane nasledovné:

- 10% pre daňovníka, ktorý dosiahol za zdaňovacie obdobie zdaniteľné príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur;
- 21% pre ostatných daňovníkov;
- 24% pre daňovníka, ktorý dosiahol za zdaňovacie obdobie zdaniteľné príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 5 000 000 eur.

Nakoľko nepoznám výšku zdaniteľných príjmov prenajímateľa, daň z príjmu stanovujem na opatrnej strednej úrovni platnej sadzby pre zdaňovacie obdobie roka 2025 a hospodárskeho roka 2025/2026 vo výške 21%.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
3058/17	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
3058/18	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
Spolu výmera				**86,00**

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ]	Nájomné spolu [€]
Nájomné podľa zmluvy	2	ks	2,00	789,00	1 578,00
Hrubý výnos spolu:					**1 578,00**

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [€]	Náklady [€]	Disponibilný výnos [€]
Všetky	1 578,00	0,00	1 578,00

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:
Odporúčaná úroková miera (i+r = úroková sadzba ECB + miera rizika) pre objekty služieb (reštauračné, ubytovacie, alebo obchod) oscilujú v zmysle Metodiky USI Žilina od 4 do 7% Pozemok má potenciál dlhodobého prenájmu – pozemok pod stavbou vo vlastníctve tretej osoby – uvažujem mieru rizika nízku.

Doporučené úrokové miery vychádzajú z pomeru odčerpateľných zdrojov k dosahovaným všeobecným cenám určitého druhu stavieb na trhu nehnuteľností.
Použitie uvedených doporučených intervalov nie je záväzné. Určenie objektívnej miery je na odbornom úsudku znalca.

Druh stavby	Doporučený interval (i+r) [%]
Budovy na bývanie	3,50 - 4,50
Budovy pre administratívu	4,00 - 5,50
Polyfunkčné budovy (obchod, administratíva, služby, bývanie)	5,50 - 7,50
Budovy pre obchod	4,50 - 7,00
Budovy služieb (reštauračné, ubytovacie a pod.)	4,00 – 5,50
Budovy technických služieb (autoservis a pod.)	5,00 – 6,50
Budovy pre skladovanie	4,50 – 6,50
Budovy pre výrobu	4,00 – 6,00

Zaťaženie daňou z príjmu: d = 1,05 %
Základná úroková sadzba ECB: i = 2,15 %
Miera rizika: r = 1,80 %
Kapitalizačný úrokomer: k = (2,15+1,8+1,05) / 100 = 0,0500

Výnosová hodnota pozemku

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} = \frac{1\,578,00}{0,0500} = \textbf{31 560,00 €}$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3058/17	43,00 m² * 366,98 €/m² * 1/1	15 780,00
parcela č. 3058/18	43,00 m² * 366,98 €/m² * 1/1	15 780,00
Spolu		**31 560,00**

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Všeobecná hodnota pozemkov p.č.3058/17 a 3058/18 bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou na základe aktívneho výnosu – z uzatvorených nájomných zmlúv.

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	**34 369,90**
Výnosová metóda	31 560,00

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko krivka rastu nájmov nehnuteľností dlhodobo nekopíruje krivku nárastu cien za nehnuteľnosti.
Rast nájomného je voči rastu cien nehnuteľností dlhodobo spomalený, čo z ekonomického hľadiska zhoršuje atraktivitu investičných nehnuteľností. Rastúca cena nehnuteľnosti pri nezmenenej úrokovej sadzbe znižuje celkový výnos potenciálneho investora. Pri aktuálnej výške inflácie sa nájomný je priaznivejší pre nájomcov.

VŠH pozemkov = 34 369,90 €
VŠH na MJ = 399,65 €/m²

III. ZÁVER
1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli:

- **pozemky reg. "C-KN" parc. č. 3058/17 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m2 a 3058/18 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m2, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.**

Odpoveď na otázku zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou na základe zmluvných dojednaní poskytnutých zadávateľom posudku.

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Pozemky	
	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda
Všetky pozemky	**34 369,90**	31 560,00

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

- **pozemkov reg. "C-KN" parc. č. 3058/17 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m2 a 3058/18 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m2, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka,**

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV 1381 - parc. č. 3058/17 (43 m^2)	17 184,95
Podľa LV 1381 - parc. č. 3058/18 (43 m^2)	17 184,95
Všeobecná hodnota celkom	**34 369,90**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**34 400,00**
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťštyritisícštyristo Eur	

V Bratislave dňa 1.6.2026 Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 484/2026 zo dňa 16.4.2026 – 1xA4
2. Katastrálna mapa, informatívna, zo dňa 2.5.2026, vytvorená cez verejný portál katastra nehnuteľností, na www.zbgis.sk, elektronicky na p.č. 3058/17,18 - 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1381 čiastočný zo dňa 2.5.2026, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, dohľadateľné v plnom znení www.zbgis.sk, aktualizácia údajov k 1.5.2026 – samostatne pre p.č. 3058/17 a 3058/18– vybrané strany týkajúce sa predmetu ohodnotenia – 2xA4
4. UPI, vydala MČ Bratislava Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava , kód H 501, bez podpisu, elektronicky – 1xA4
5. Zmluva č. 243/2003 o prenájme pozemku, hodnota v Sk, Dodatok 1,2,4 so situačným nákresom objektov s vyznačením polohy prevádzky – Blok A3 – 6xA4
6. Zmluva č. 113/2005 o prenájme pozemku, hodnota v Sk, Dodatok 1,2 – 3xA4

Spolu: **14xA4**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka	Katastrálne územie Dúbravka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 3058/17 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 2. 5. 2026 21:11:42	Bez autorizácie
Údaje platné k 1. 5. 2026 18:00:00	

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Vec: Územnoplánovacia informácia.

V zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, ktorý je schválený uznesením MsZ č.123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 je predmetné územie, ktorého súčasťou sú parcely číslo KN 3058/17 a 3058/18 registra „C“ v k.ú. Dúbravka, určené pre funkciu:

-zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód regulácie H 501, rozvojové územie.

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné
V území je prípustné umiestňovať najmä :
- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských
tried:
- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :
- rodinné domy

- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov
s obsahom škodlivín z domácnosti

neprípustné
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pre túto lokalitu je podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v mestskej časti Dúbravka určený maximálne prípustný index podlažných plôch/IPP/ **2,1**. Index zastavaných plôch /IZP/ **0,26** ako prípustné maximum a koeficient zelene /KZ/ **0,3** ako požadované minimum.

Poznámka:
Index podlažných plôch /IPP/:
Udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
Index zastavaných plôch /IZP/:
Udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
Koeficient zelene /KZ/:
Udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkoprávne vzťahy k pozemkom. Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti na území MČ Bratislava – Dúbravka. Územnoplánovacia informácia platí jeden rok odo dňa vydania ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	2.5.2026
Obec	: 529389	Bratislava-Dúbravka	Čas vyhotovenia	:	21:13:21
Katastrálne územie	: 806099	Dúbravka	Údaje platné k	:	1.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1381 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3058/17	**43**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3330 evidovanej na pozemku parcelné čislo 3058/17 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4236.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C" nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku
16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnutelnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu
5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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**

	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 Zámenná 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: 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 Kúpnymi zmluvami zo dňa 8.03.1972 a 19.04.1974. - X-932/09, X-503/19 K nehnuteľnosti: -

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 vlastníkovi
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 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 pozemok registra C KN parc.č. 2744/1, 2744/10; Z-24505/20 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemok 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 pozemok 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 pozemku 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 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam pozemkom registra C KN parc. č. 3161/1, 3161/2, 3162/1, 3162/4, 3162/5, 3162/6, 3162/7, 3162/8, 3166 podľa Dodatku č. 11 88 0121 03 01 zo dňa 17.12.2025 k Protokolu č. 11 88 0121 03 00 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Z-909/26 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam pozemkom registra C KN parc. č. 3400/27, 3400/63, 3400/69, 3400/75, 3400/77, 3400/86, 3400/98, 3400/103 podľa Dodatku č. 11 84 0459 98 01 zo dňa 30.07.1998 k Protokolu č. 11 84 0459 98 00 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Z-3023/26 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti registra C KN na parcelné čísla: 3058/3, 3058/7, 3058/8, 3058/9, 3058/13, 3058/14, 3058/17, 3058/18, 3058/19, 3058/24, 3058/25, podľa zverovacieho protokolu č.21/96 z 13.9.1996 a dodatku č.1 k protokolu č.21/96 zo dňa 3.2.2026, Z-3100/2026-pvz 1335/26 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam pozemkom registra C KN parc.č. 3400/48, 3400/49, 3400/79, 3400/87, 3400/102, 3400/105, 3400/106, 3400/107, 3400/108, 3400/109, podľa Dodatku č. 11 84 0320 97 01 zo dňa 03.02.2026 k Protokolu č. 11 84 0320 97 00 o zverení správy majetku, Z-3025/2026
	Poznámky: Bez zápisu

Nájomca

Počet nájomcov: 2

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	**Jakšík Libor r. Jakšík, , Bratislava, PSČ 811 09, SR, Dátum narodenia:**	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	

	Iné údaje: K vlatníkovi č.1 je pod por.č. 3 nájomný vťah 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	
4	**British International School Bratislava s.r.o., J. Valašťana Dolínského 1, Bratislava, PSČ 841 02, SR, IČO: 35724129**	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra C KN parc. č. 1415, 1416/1, 1416/2, 1416/3 a stavbu zo súp. č. 1952 na parc. č. 1415 na základe Zmluvy o nájme č. 744/2019 z 31.10.2019 a Dodatku č. 1 (162/2022) k zmluve o nájme č. 744/2019 z 13.05.2022 na dobu od 01.11.2019 do 31.10.2049, N-76/2025	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

PROTOKOL O ZVERENI MAJ. HLAVNEHO MESTA SR BRATISLAVY DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI 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

Zápis stavby podľa zverovacieho protokolu č.118403689700 z 20.8.1997-Vz 1174/97

Zápis staby-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; Dodatok č. 11 84 0320 97 01 zo dňa 03.02.2026 k protokolu č. 11 84 0320 97 00 o zverení správy majetku, Z-3025/2026

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

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 - Pvz 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 zriadďovaní 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 nepoužiteľný na právne úkony

Odberateľ
mestská časť Bratislava-Dúbravka
Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Adresa dodávateľa
Antošová Naďa doc. Ing. PhD.
Brižitská 3471/63
841 02 Bratislava

Objednávka číslo: 484/2026

Značka: Právne odd.

Predmet objednávky	
Objednávame u Vás: Znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemky reg. "C-KN" parc. č. 3058/17 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2 a 3058/18 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Dôvod vypracovania ZP: prevod vlastníckeho práva. Počet vyhotovení: 3 ks Cena celkom: 280.00 €	
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka Žatevná 2, 844 02 Bratislava
Bankové spojenie odberateľa	VÚB Bratislava - Dúbravka IBAN: SK31 0200 0000 0000 1012 8032
IČO	00 603 406

Nie sme platcami DPH.
Kópiu objednávky pripojte k faktúre!

Dátum vystavenia: 16.04.2026

Pečiatka a podpis objednávateľa

Zmluva č. 243/2003
o prenájme pozemku

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
Žatevná č.2, 841 02 Bratislava
Zastúpená: **Ing.Petrom Polákom, starostom**
Bank. spojenie: **VÚB Bratislava-Dúbravka, č.ú.10128032/0200**
IČO: **603 406**

Náj omca: **MIPOR s.r.o**
Obchodné meno:
Sídlo: **Mierová ul.č. 1, 821 05 Bratislava**
Zastúpený: **Mgr. Viktorom Mikulášekom, konateľom**

Bank. spojenie:
IČO: **35 704 616**
DIČ: **35704616/801**
Registrácia v obch.reg.:**Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro., vl.č.12295/B**

I.
Predmet zmluvy

1/ Predmetom zmluvy je prenájom časti pozemku parc.č.3058/3 k.ú. Dúbravka o výmere 44,7 m^2.

2/ Pozemok parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka má celkovú výmeru 5712 m^2 ostatná plocha a je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy,LV č.1381.

3/ Pozemok parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka bol zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka Hlavným mestom SR Bratislava zverovacím protokolom č. 21/96 ku dňu 15.9.1995.

4/ Prenájom časti pozemku parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka o výmere 1118 m^2 schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Dúbravka uznesením č. 581 a/ zo dňa 22.10.2002

II.
Účel nájmu

1/ Nájomca preberá do nájmu časť pozemku parc.č.3058/3 k.ú. Dúbravka o výmere 44,7 m^2 za účelom výstavby obchodného priestoru ev.č.18 podľa priloženej projektovej dokumentácie na Trhovisku „Polianka“ na ul.kpt. Rašu a jeho následného prevádzkovania spojeného s podnikaním v oblasti služieb.

2/ Kópia projektovej dokumentácie tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

III.
Doba nájmu

1/ Nájom pozemku uvedeného v čl. I ods.1 tejto zmluvy bol dohodnutý na dobu 30 rokov od 1.11. 2003 do 31.10. 2033.

IV.
Nájomné

1/ Nájomné za prenajatý pozemok bolo určené dohodou zmluvných strán na 275.- Sk/m^2/rok podľa Sadzobníka nájomného nebytových priestorov a pozemkov v Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, schváleného Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava-Dúbravka uznesením č. 176 zo dňa 22.2.2000.

2/ Ročné nájomné činí sumu 12 292, 50.- Sk

3/ Nájomné za obdobie od 1.11. 2003 do 31.10.2004 činí sumu 6 146,20.-Sk, čo je 50 % z ročného nájomného podľa uznesenia č.581c/ Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Dúbravka zo dňa 22.10.2002.

4/ Nájomné za obdobie od 1.11.2003 do 31.12.2004 činí sumu 8 195 .- Sk

5/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za obdobie od 1.11.2003 do 31.12.2004 vo výške 8 195.- Sk prevodným príkazom na účet prenajímateľa polročne ku dňu 30.4. a 31.10.2004.

6/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť ročné nájomné podľa Čl. IV ods.2 od roku 2005 vo výške 12 292,50.- Sk prevodným príkazom na účet prenajímateľa polročne ku dňu 30.4. a 31.10. príslušného kalendárneho roka.

7/ V prípade omeškania úhrady nájomného podľa čl. IV ods. ,5,6 nájomca uhradí na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dĺžnej sumy za každý omeškaný deň.

8/ Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa nebude prehodnocovať a upravovať zo strany prenajímateľa s ohľadom na indexáciu cien, ako aj prípadnú infláciu a devalváciu oficiálne stanovenú Štatistickým úradom SR po dobu 12 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

9/ Po uplynutí lehoty uvedenej v Čl. IV ods.8 tejto zmluvy sa výška nájomného bude prehodnocovať a upravovať zo strany prenajímateľa s ohľadom na indexáciu cien ako aj prípadnú infláciu a devalváciu oficiálne stanovenú Štatistickým úradom SR.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje:

a/ odovzdať prenajatú časť pozemku parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie

b/ zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv nájomcu po celú dobu trvania nájomného vzťahu, tak aby sa dosiahol účel zmluvy, ale aj účel užívania pozemku.

c/ prenajatý pozemok nescudziť tretím osobám a nezaťažiť v prospech tretích osôb.

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek využitie neprenajatej časti pozemku podlieha predchádzajúcemu prerokovaniu prenajímateľa s nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť využívanie neprenajatej časti pozemku iným osobám za účelom podnikania len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený využívať neprenajatú časť pozemku k činnostiam, ktoré súvisia s predmetom činnosti nájomcu a účelom užívania pozemku.

4/ Prenajímateľ prehlasuje, že na prenajatom pozemku nie sú žiadne právne vady a že k prenajatému pozemku neexistujú žiadne práva tretích osôb, najmä záložné právo, vecné bremeno a pod.

5/ Prenajímateľ po predložení geometrického plánu ku kolaudácii podá do 30 dní návrh na vykonanie záznamu o užívaní časti pozemku parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka o výmere 44,7 m^2 nájomcom na Katastrálny úrad v Bratislave, Správu katastra Bratislava IV.

Nájomca je povinný:

1/ Platiť dohodnuté nájomné.

2/ Nájomca sa zaväzuje spolu so všetkými ďalšími nájomcami v areáli Trhoviska „ Polianka“ na ul.kpt. Rašu zabezpečiť zimnú údržbu neprenajatej časti pozemku tak, aby bola zachovaná jej zjazdnosť a schodnosť, ako aj dodržiavať čistotu a poriadok na neprenajatej časti pozemku v rozsahu 1,5 m od obchodného priestoru na vlastné náklady.

3/ Nájomca môže prenechať pozemok do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

4/ V prípade prevodu nebytového priestoru na tretiu osobu, zaväzuje sa nájomca túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi v lehote do 7 dní od jej vzniku a predložiť kópiu právnej listiny o prevode, pričom práva a povinnosti z tejto zmluvy neprechádzajú scudzením na tretiu osobu.

VI.

Skončenie nájmu

1/ Zmluvné strany môžu ukončiť nájom nasledovnými spôsobmi:
a/uplynutím doby, na ktorú sa dojednal
b/výpoveďou jednou zo zmluvných strán
c/ písomnou dohodou zmluvných strán
d/ zánikom zmluvných strán bez právnych nástupcov

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie pozemku na užívanie tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, užívanie v rozpore so zmluvou, neplatenie nájomného je dôvodom na jednostrannú výpoveď zo strany prenajímateľa. V týchto prípadoch je výpovedná lehota jednomesačná.

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie pozemku v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane takým neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť alebo sa odníme taká časť pozemku /vyvlastnenením/ že by sa tým zmaril účel zmluvy je dôvodom na jednostrannú výpoveď zo strany nájomcu.
V týchto prípadoch je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4/ Písomnou dohodou podľa čl. VI ods.1 písm.c/ tejto zmluvy sa nájom skončí ku dňu uvedenému v dohode.

VII.
Záverečné ustanovenia

1/ Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľnosti za prenajatý pozemok podľa Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava-Dúbravka o dani z nehnuteľnosti.

2/ Pre právne vzťahy touto zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3/ Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

4/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.11.2003.

ıluva je vyhotovená v 9-ich vyhotoveniach, po troch vyhotoveniach pre nájomcu a šieštich vyhotoveniach pre prenajímateľa .

ı/ Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpísali.

V Bratislave, dňa 25.11.2003

V Bratislave, dňa 18.11.2003

Nájomca:
Viktor Mikulášek
konateľ

Prenajímateľ:
Ing. Peter Polák
starosta

Dodatok č.1/2004
k zmluve č. 243/2003 o prenájme pozemku
/ ev.č.116/04 /

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
Žatevná č.2, 841 02 Bratislava
Zastúpená: **Ing.Petrom Polákom, starostom**
Bank. spojenie: **VÚB Bratislava-Dúbravka, č.ú.10128032/0200**
IČO: **603 406**

Nájomca: **MIPOR s.r.o.**
Obchodné meno:
Sídlo: **Mierová ul.č. 1, 821 05 Bratislava**
Zastúpený: **Mgr. Viktorom Mikulášekom,konateľom**
Bank.spojenie:
IČO: **35704616**
DIČ: **35704616/801**
Registrácia v obch.reg: **Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro., vl.č.12295/B**

I.
Predmet dodatku

Týmto dodatkom č.1/2004 k zmluve č. 243/2003 o prenájme pozemku sa menia Čl I ods.1,, Predmet zmluvy", Čl. II ods.1 ,, Účel nájmu", Čl.IV ods. 2,3,4,5,6 ,, Nájomné", Čl. V ods.5 ,, Práva a povinnosti zmluvných strán nasledovne:

1/ Predmetom zmluvy je prenájom časti pozemku parc.č.3058/3 k.ú. Dúbravka o výmere 38,5 m^2.

2/ Nájomca preberá do nájmu časť pozemku parc.č.3058/3 k.ú. Dúbravka o výmere 38,5 m^2 za účelom výstavby obchodného priestoru ev.č.3 podľa priloženej projektovej dokumentácie na Trhovisku ,,Polianka" na ul.kpt. Rašu a jeho následného prevádzkovania spojeného s podnikaním v oblasti služieb.

3/ Ročné nájomné činí sumu 10 588.- Sk.

4/ Nájomné za obdobie od 1.11. 2003 do 31.10.2004 činí sumu 5 294.-Sk, čo je 50 % z ročného nájomného podľa uznesenia č.581c/ Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Dúbravka zo dňa 22.10.2002.

5/ Nájomné za obdobie od 1.11.2003 do 31.12.2004 činí sumu 7 058 .- Sk

6/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť nesplatenú časť nájomného za obdobie od 1.11.2003 do 31.12.2004 vo výške 2 960,50.- Sk prevodným príkazom na účet prenajímateľa ku dňu 31.12.2004.

7/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť ročné nájomné podľa Čl. IV ods.3 od roku 2005 vo výške 10 588.- Sk prevodným príkazom na účet prenajímateľa polročne ku dňu 30.4. a 31.10. príslušného kalendárneho roka.

8/ Prenajímateľ po predložení geometrického plánu ku kolaudácii podá do 30 dní návrh na vykonanie záznamu o užívaní časti pozemku parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka o výmere 38,5 m^2 nájomcom na Správu katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.

II.
Záverečné ustanovenia

1/ Ostatné ustanovenia zmluvy č.243/2003 o prenájme pozemku zostávajú nezmenené.

2/ Dodatok č.1/2004 nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

3/ Dodatok č.1/2004 je vyhotovený v 9-tich vyhotoveniach, po 3-och vyhotoveniach pre nájomcu a 6-tich vyhotoveniach pre prenajímateľa.

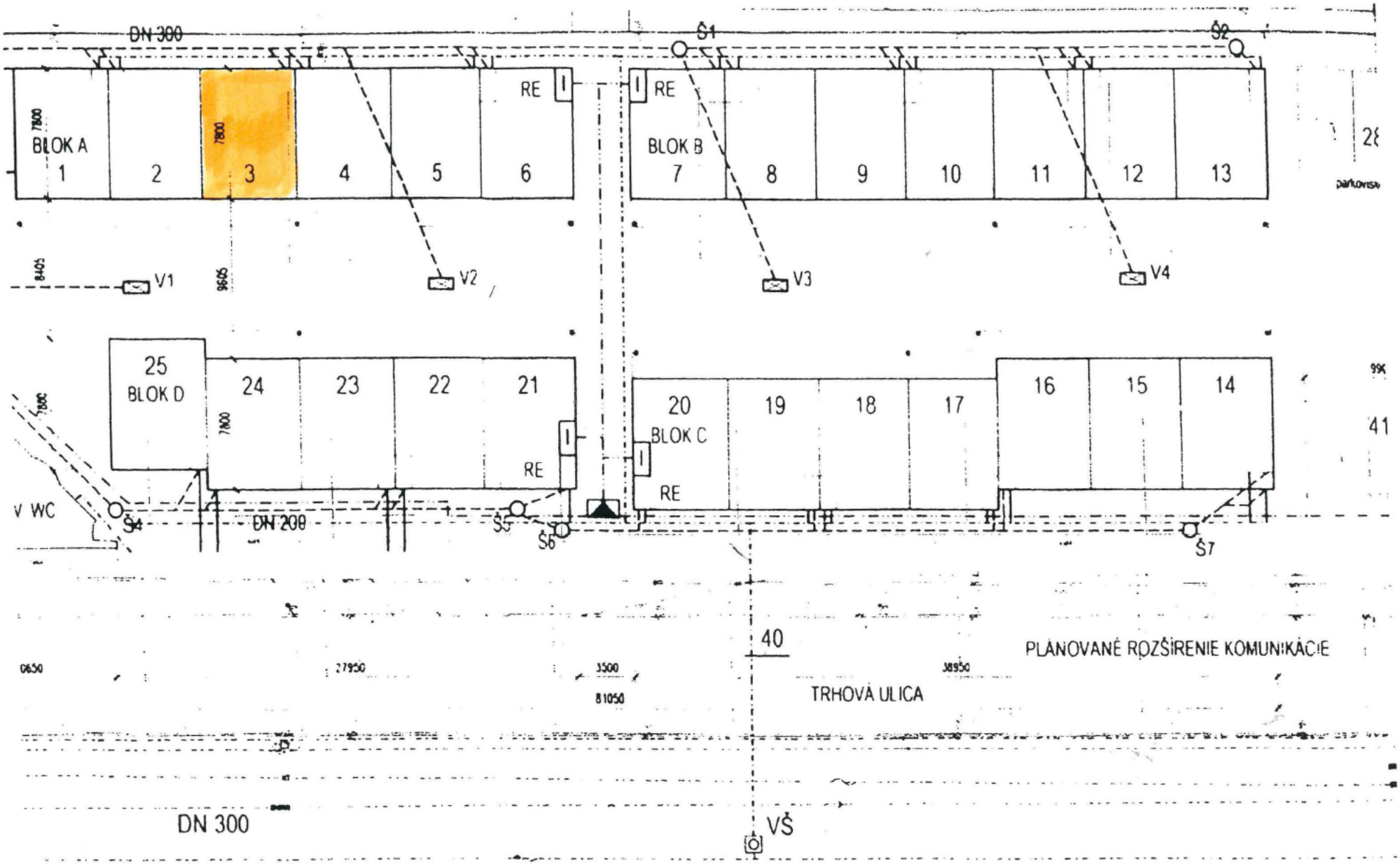
4/ Zmluvné strany si dodatok č.1/2004 prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu ho podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, 15.12.2004

Nájomca:
Mgr. Viktor Mikulášek

Prenajímateľ:
Ing.Peter Polák
starosta


DN 300
S1
S2
BLOK A
1
2
3
4
5
6
RE
BLOK B
7
8
9
10
11
12
13
V1
V2
V3
V4
25
BLOK D
24
23
22
21
RE
20
BLOK C
19
18
17
16
15
14
V WC
S4
DN 200
S5
S6
S7
40
PLÁNOVANÉ ROZŠÍRENIE KOMUNIKÁCIE
TRHOVÁ ULICA
DN 300
VŠ

Dodatok č.2/2005
k zmluve č. 243/2003 o prenájme pozemku
/ ev.č.199/05 /

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
Žatevná č.2, 841 02 Bratislava
Zastúpená: **Ing.Petrom Polákom, starostom**
Bank. spojenie: **VÚB Bratislava-Dúbravka, č.ú.10128032/0200**
IČO: **603 406**

Nájomca: **MIPOR, s.r.o.**
Sídlo : **Mierová ul.č.1, 821 05 Bratislava**
Zastúpený: **Mgr. Viktorom Mikulášekom, konateľom**
Bank.spojenie:
IČO : **35704616**
DIČ: **35704616/801**
Registrácia v obch.reg: **Okresný súd Bratislava I, oddiel: S.r.o., vl.č.12295/B**

I.

Predmet dodatku

Týmto dodatkom č.2/2005 k zmluve č. 243/2005 o prenájme pozemku Čl.I ods.1,2 „Predmet zmluvy",Čl. II ods.1 „ Účel nájmu", Čl.IV ods.1,2,4,6,8,, Nájomné", Čl. V ods.5 „ Práva a povinnosti zmluvných strán" nasledovne:

1/ Predmetom zmluvy je prenájom pozemku parc.č. 3058/17 k.ú. Dúbravka o výmere 43 m^2 podľa GP č. 84/2004, ktorý vznikol z pozemku parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka.

2/ Pozemok parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka má celkovú výmeru 4 617 m^2, ostatná plocha a je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, LV č. 1381.

3/ Nájomca preberá do nájmu pozemok parc.č.3058/17 k.ú. Dúbravka o výmere 43 m^2 za účelom prevádzkovania obchodného priestoru ev.č.3 na predaj nábytku.

4/ Nájomné za prenajatý pozemok bolo určené dohodou zmluvných strán na sumu 300.- Sk/m^2/rok od 1.5.2005 podľa Sadzobníka nájomného nebytových priestorov a pozemkov v Mestskej časti Bratislava-Dúbravka schváleného Miestny zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava-Dúbravka uznesením č. 402 zo dňa 5.4.2005.

5/ Ročné nájomné činí sumu 12 900.- Sk.

6/ Nájomné za obdobie od 1.11.2003 do 31.12.2004 činí sumu 7 884.- Sk. Nedoplatok na nájomnom vo výške 826.- Sk za obdobie od 1.11.2003 do 31.12.2004 nájomca vysporiada tak, že túto sumu uhradí spolu s nájomným za rok 2005 ku dňu 31.10.2005.

7/ Štatistický úrad SR vyhlásil inflačný koeficient za rok 2004 vo výške 5,9%. Nájomné za prenajatý pozemok za rok 2005 sa upravuje o časť inflačného koeficientu vo výške 2,9% za rok 2004 vyhláseného Štatistickým úradom SR na sumu 12 906.-Sk.

7/ Nesplatenú časť nájomného za rok 2005 vo výške 3 515.- Sk uhradí nájomca prevodným príkazom na účet prenajímateľa ku dňu 31.10.2005.

8/ Prenajímateľ podá do 60 dní od podpísania tohto dodatku návrh na vykonanie záznamu o užívaní pozemku parc.č. 3058/17 k.ú. Dúbravka o výmere 43 m^2 na Správu katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, Pracovisko Bratislava IV.

II.
Záverečné ustanovenia

1/ Ostatné ustanovenia zmluvy č.234/2003 o prenájme pozemku zostávajú nezmenené

2/ Dodatok č.2/2005 nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

3/ Podpísaním dodatku č.2/2005 stráca platnosť dodatok č.1/2004 k zmluve č. 243/2003 o prenájme pozemku.

4/ Dodatok č.2/2005 je vyhotovený v 9-tich vyhotoveniach, po 3-och vyhotoveniach pre nájomcu a 6-tich vyhotoveniach pre prenajímateľa.

5/ Zmluvné strany si dodatok č.2/2005 prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu ho podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, 2.9.2005

Nájomca:
Mgr. Viktor Mikulášek
konateľ

Prenajímateľ:
Ing.Peter Polák
starosta

Dodatok č. 4/2007
k zmluve č. 243/2003 o prenájme pozemku v znení dodatkov č. 1/2004, 2/2005, 3/2006, / ev.č. 49/07 /

Prenajímateľ:	**Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
	Žatevná č. 2, 844 02 Bratislava
Zastúpená:	**Ing. Jánom Sandtnerom, starostom**
Bankové spojenie:	**VÚB Bratislava – Dúbravka, č.účtu 10128032/0200**
DIČ:	**20 20 91 91 20**
IČO:	**603 406**

a

Nájomca:	**MIPOR, s.r.o.**
	Mierová ul. č. 1, 821 05 Bratislava
Zástupca:	**Mgr. Viktor Mikulášek, konateľ**
DIČ:	**35704616/801**
IČO:	**37 704 616**

I.
Predmet dodatku

V nadväznosti na ust. Čl. IV ods. 9 „Nájomné" zmluvy č. 243/2003 o prenájme pozemku a dodatku č. 1/2004, 2/2005, 3/2006 sa týmto dodatkom č. 4/2007 mení ustanovenie Čl. IV ods. 2 „Nájomné" nasledovne:

1/ Štatistický úrad SR vyhlásil inflačný koecifient za rok 2006 vo výške 3,7 %

2/ Nájomné za prenajatý pozemok za rok 2007 sa upravuje o časť inflačného koecifientu vo výške 1,8 % za rok 2006 vyhláseného Štatistickým úradom SR na sumu **13 382,- Sk.**

II.
Záverečné ustanovenia

1/ Ostatné ustanovenia zmluvy č. 243/2003 o prenájme pozemku a dodatku č. 1/2004, 2/2005, 3/2006 zostávajú nezmenené.

2/ Dodatok č. 4/2007 nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

3/ Dodatok č. 4/2007 je vyhotovený v 6-tich rovnopisoch, pričom každá strana obdrží 3 rovnopisy.

V Bratislave dňa 13 APR. 2007

Nájomca:

Mgr. Viktor Mikulášek
konateľ

V Bratislave dňa 19.3.2007

Prenajímateľ:

Ing. Ján Sandtner
starosta

Zmluva č. 113/2005
o prenájme pozemku

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
Žatevná č.2, 841 02 Bratislava
Zastúpená: **Ing.Petrom Polákom, starostom**
Bank. spojenie: **VÚB Bratislava-Dúbravka, č.ú.10128032/0200**
IČO: **603 406**

Nájomca: **MIPOR, s.r.o.**
Sídlo: **Mierová ul.č.1, 821 05 Bratislava**
Zastúpený: **Mgr. Viktorom Mikulášekom,konateľom**
Bank.spojenie:
IČO: **35 704616**
DIČ: **35704616/801**
Registrácia v obch.reg: **Okresný súd Bratislava I, odd.Sro, vl.č. 12295/B**

I.
Predmet zmluvy

1/ Predmetom zmluvy je prenájom pozemku parc.č.3058/18 k.ú. Dúbravka o výmere 43 m^2 podľa GP č. 84/2004.

2/ Pozemok parc.č. 3058/18 k.ú. Dúbravka vznikol GP č. 84/2004 z pozemku parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka

3/ Pozemok parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka má celkovú výmeru 4617 m^2 ostatná plocha a je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy,LV č.1381.

4/ Pozemok parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka bol zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka Hlavným mestom SR Bratislava zverovacím protokolom č. 21/96 ku dňu 15.9.1995.

5/ Prenájom časti pozemku parc.č. 3058/3 k.ú. Dúbravka o výmere 1118 m^2 schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Dúbravka uznesením č. 581 a/ zo dňa 22.10.2002

II.
Účel nájmu

1/ Nájomca preberá do nájmu pozemok parc.č.3058/18 k.ú. Dúbravka o výmere 43 m^2 za účelom prevádzkovania obchodného priestoru č.4 na predaj nábytku.

III.

Doba nájmu

1/ Nájom pozemku uvedeného v čl. I ods.1 tejto zmluvy bol dohodnutý na dobu od 1.9. 2005 do 30.11.2034.

IV.

Nájomné

1/ Nájomné za prenajatý pozemok bolo určené dohodou zmluvných strán na 300.- Sk/m^2/rok podľa Sadzobníka nájomného nebytových priestorov a pozemkov v Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, schváleného Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava-Dúbravka uznesením č. 402 zo dňa 5.4.2005.

2/ Ročné nájomné činí sumu 12 900.- Sk.

3/ Nájomné sa časť roka 2005 činí sumu 4 300.- Sk

4/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za časť roka 2005 vo výške 4 300.- Sk prevodným príkazom na účet prenajímateľa ku dňu 31.10.2005.

5/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel na nájomnom za obdobie od 1.12.2004 do 31.8.2005 vo výške 4 381 .- Sk vyplývajúceho zo zmluvy č.172/2004 o prenájme pozemku z dôvodu zmeny výmery obchodného priestoru č.4 prevodným príkazom na účet prenajímateľa ku dňu 31.10.2005

6/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné podľa Čl. IV ods.2 od roku 2006 vo výške 12 900.- Sk prevodným príkazom na účet prenajímateľa polročne ku dňu 30.4. a 31.10. príslušného kalendárneho roka.

7/ Nájomné za časť roka 2034 činí sumu 11 825.- Sk.

8/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za časť roka 2034 vo výške 11 825.- Sk prevodným príkazom na účet prenajímateľa polročne ku dňu 30.4. a 31.10.2034.

9/ V prípade omeškania úhrady nájomného podľa čl. IV ods.4,5,6,8 nájomca uhradí na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dĺžnej sumy za každý omeškaný deň.

10/ Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa bude prehodnocovať a upravovať zo strany prenajímateľa s ohľadom na indexáciu cien, ako aj prípadnú infláciu a devalváciu oficiálne stanovenú Štatistickým úradom SR

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ sa zaväzuje:

a/ odovzdať prenajatý pozemok parc.č. 3058/18 k.ú. Dúbravka nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie

b/ zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv nájomcu po celú dobu trvania

nájomného vzťahu, tak aby sa dosiahol účel zmluvy, ale aj účel užívania pozemku.

c/ prenajatý pozemok nescudziť tretím osobám a nezaťažiť v prospech tretích osôb.

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek využitie neprenajatej časti pozemku podlieha predchádzajúcemu prerokovaniu prenajímateľa s nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť využívanie neprenajatej časti pozemku iným osobám za účelom podnikania len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený využívať neprenajatú časť pozemku k činnostiam, ktoré súvisia s predmetom činnosti nájomcu a účelom užívania pozemku.

4/ Prenajímateľ prehlasuje, že na prenajatom pozemku nie sú žiadne právne vady a že k prenajatému pozemku neexistujú žiadne práva tretích osôb, najmä záložné právo, vecné bremeno a pod.

5/ Prenajímateľ po podpísaní tejto zmluvy podá do 60 dní návrh na vykonanie záznamu o užívaní pozemku parc.č. 3058/18 k.ú. Dúbravka o výmere 43 m^2 nájomcom na Správu katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, Pracovisko Bratislava IV.

Nájomca je povinný:

1/ Platiť dohodnuté nájomné.

2/ Nájomca sa zaväzuje spolu so všetkými ďalšími nájomcami v areáli Trhoviska „ Polianka“ na ul.kpt. Rašu zabezpečiť zimnú údržbu neprenajatej časti pozemku tak, aby bola zachovaná jej zjazdnosť a schodnosť, ako aj dodržiavať čistotu a poriadok na neprenajatej časti pozemku v rozsahu 1,5 m od obchodného priestoru na vlastné náklady.

3/ Nájomca môže prenechať pozemok do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

4/ V prípade prevodu obchodného priestoru na tretiu osobu, zaväzuje sa nájomca túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi v lehote do 7 dní od jej vzniku a predložiť kópiu právnej listiny o prevode, pričom práva a povinnosti z tejto zmluvy neprechádzajú scudzením na tretiu osobu.

VI.
Skončenie nájmu

1/ Zmluvné strany môžu ukončiť nájom nasledovnými spôsobmi:

a/uplynutím doby, na ktorú sa dojednal

b/výpoveďou jednou zo zmluvných strán

c/ písomnou dohodou zmluvných strán

d/ zánikom zmluvných strán bez právnych nástupcov

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie pozemku na užívanie tretej osobe

bez súhlasu prenajímateľa, užívanie v rozpore so zmluvou, neplatenie nájomného je dôvodom na jednostrannú výpoveď zo strany prenajímateľa. V týchto prípadoch je výpovedná lehota jednomesačná.

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie pozemku v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane takým neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť alebo sa odníme taká časť pozemku /vyvlastnenením/, že by sa tým zmaril účel zmluvy je dôvodom na jednostrannú výpoveď zo strany nájomcu.
V týchto prípadoch je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4/ Písomnou dohodou podľa čl. VI ods.1 písm.c/ tejto zmluvy sa nájom skončí ku dňu uvedenému v dohode.

VII.
Záverečné ustanovenia

1/ Pre právne vzťahy touto zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2/ Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

3/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

4/ Podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť zmluva č.172/2004 o prenájme pozemku.

5/ Zmluva je vyhotovená v 9-ich vyhotoveniach, po troch vyhotoveniach pre nájomcu a šieštich vyhotoveniach pre prenajímateľa .

6/ Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa 2.9.2005

Nájomca:
Mgr. Viktor Mikulášek
konateľ

Prenajímateľ:
Ing. Peter Polák
starosta

PR

Dodatok č. 1/2006
k zmluve č. 113/2005 o prenájme pozemku
/ev.č. 57/06/

Prenajímateľ	:	**Mestská časť Bratislava-Dúbravka**
		Žatevná ul.č. 2, 844 02 Bratislava
Zastúpená	:	**Ing. Petrom Polákom, starostom**
Bank.spojenie	:	**VÚB Bratislava-Dúbravka, č.účtu: 10128032/0200**
DIČ	:	**20 20 91 91 20**
IČO	:	**603 406**

a

Nájomca	:	**MIPOR, s. r. o.**
		Mierová ul. č. 1, 821 05 Bratislava
Zástupca	:	**Mgr. Viktor Mikulášek, konateľ**
DIČ:		**35704616/801**
IČO :		**37 704 616**

I.
Predmet dodatku

V nadväznosti na ust. Čl. IV ods. 10 „ Nájomné“ zmluvy č. 113/2005 o prenájme pozemku sa týmto dodatkom č. 1/2006 mení ustanovenie Čl. IV ods. 2 „Nájomné“ nasledovne:

1/ Štatistický úrad SR vyhlásil inflačný koeficient za rok 2005 vo výške 3,9%.

2/ Nájomné za prenajatý pozemok za rok 2006 sa upravuje o časť inflačného koeficientu vo výške 1,9% za rok 2005 vyhláseného Štatistickým úradom SR na sumu **13 145,- Sk.**

II.
Záverečné ustanovenia

1/ Ostatné ustanovenia zmluvy č. 113/2005 o prenájme pozemku zostávajú nezmenené.

2/ Dodatok č. 1/2006 nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

3/ Dodatok č. 1/2006 je vyhotovený v 6-tich rovnopisoch, pričom každá strana obdrží 3 rovnopisy.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa 27. 2. 2006

Nájomca:

Mgr. Viktor Mikulášek
konateľ

Prenajímateľ:

Ing. Peter Polák
starosta

Dodatok č. 2/2007
k zmluve č. 113/2005 o prenájme pozemku a dodatku č. /ev.č. 50/07/

Prenajímateľ	:	**Mestská časť Bratislava-Dúbravka**
		Žatevná ul.č. 2, 844 02 Bratislava
Zastúpená	:	**Ing. Jánom Sandtnerom, starostom**
Bank.spojenie	:	**VÚB Bratislava-Dúbravka, č.účtu: 10128032/0200**
DIČ	:	**20 20 91 91 20**
IČO	:	**603 406**

a

Nájomca	:	**MIPOR, s. r. o.**
		Mierová ul. č. 1, 821 05 Bratislava
Zástupca	:	**Mgr. Viktor Mikulášek, konateľ**
DIČ:		**35704616/801**
IČO :		**37 704 616**

I.
Predmet dodatku

V nadväznosti na ust. Čl. IV ods. 10 „ Nájomné" zmluvy č. 113/2005 o prenájme pozemku a dodatku č. 1/2006 sa týmto dodatkom č. 2/2007 mení ustanovenie Čl. IV ods. 2 „Nájomné" nasledovne:

1/ Štatistický úrad SR vyhlásil inflačný koeficient za rok 2006 vo výške 3,7%.

2/ Nájomné za prenajatý pozemok za rok 2007 sa upravuje o časť inflačného koeficientu vo výške 1,8% za rok 2006 vyhláseného Štatistickým úradom SR na sumu **13 382,- Sk**.

II.
Záverečné ustanovenia

1/ Ostatné ustanovenia zmluvy č. 113/2005 o prenájme pozemku a dodatku č. 1/2006 zostávajú nezmenené.

2/ Dodatok č. 2/2007 nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

3/ Dodatok č. 2/2007 je vyhotovený v 6-tich rovnopisoch, pričom každá strana obdrží 3 rovnopisy.

V Bratislave, dňa 13 APR. 2007

V Bratislave, dňa 19.3.2007

Nájomca:

Prenajímateľ:

Mgr. Viktor Mikulášek
konateľ

Ing. Ján Sandtner
starosta

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony!

Zobraziť na novej verzii portálu

Oddiel: Sro **Vložka číslo: 12295/B**

Obchodné meno:	**MIPOR, s.r.o.**	**(od: 10.07.2000)**
Sídlo:	**Mierová 1 Bratislava 821 05**	**(od: 10.07.2000)**
IČO:	**35 704 616**	**(od: 09.12.1996)**
Deň zápisu:	**09.12.1996**	**(od: 09.12.1996)**
Právna forma:	**Spoločnosť s ručením obmedzeným**	**(od: 09.12.1996)**
Predmet podnikania (činnosti):	**vydavateľská činnosť**	**(od: 09.12.1996)**
	distribúcia periodickej a neperiodickej tlače	**(od: 09.12.1996)**
	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečné- mu spotrebiteľovi (maloobchod) alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	**(od: 09.12.1996)**
	sprostredkovateľská činnosť	**(od: 09.12.1996)**
	reklamná a propagačná činnosť	**(od: 09.12.1996)**
	prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb	**(od: 03.02.2005)**
	uskutočňovanie stavieb a ich zmien	**(od: 23.09.2010)**
	prípravné práce k realizácii stavby	**(od: 23.09.2010)**
	dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov	**(od: 23.09.2010)**
	sťahovacie služby	**(od: 23.09.2010)**
	prenájom hnuteľných vecí	**(od: 23.09.2010)**
	pohostinská činnosť	**(od: 23.09.2010)**
	organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí	**(od: 20.09.2017)**
	Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov	**(od: 10.07.2021)**
	Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt	**(od: 10.07.2021)**
	Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom	**(od: 10.07.2021)**
	Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	**(od: 10.07.2021)**
	Služby požičovní	**(od: 10.07.2021)**
	Administratívne služby	**(od: 10.07.2021)**
	Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení	**(od: 10.07.2021)**
	Ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností	**(od: 10.07.2021)**
	Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu	**(od: 10.07.2021)**
	Prevádzkovanie výdajne stravy	**(od: 10.07.2021)**

	Poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach	**(od: 10.07.2021)**
	Kúpa a predaj nehnuteľností	**(od: 10.07.2021)**
Spoločníci:	**Mgr. Viktor Mikulášek** **Dátum narodenia**	**(od: 24.05.2022)**
Výška vkladu každého spoločníka:	**Mgr. Viktor Mikulášek** **Vklad: 9 958,175663 EUR Splatené: 9 958,175663 EUR**	**(od: 24.05.2022)**
Štatutárny orgán:	**konateľ**	**(od: 19.09.2003)**
	Mgr. Viktor Mikulášek **Dátum narodenia:** **Vznik funkcie: 25.10.2002**	**(od: 24.05.2022)**
Konanie menom spoločnosti:	**Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne.**	**(od: 19.09.2003)**
Výška základného imania:	**9 958,175663 EUR**	**(od: 13.03.2010)**
Ďalšie právne skutočnosti:	**Obchodná spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 25.9.1996 a dodatkom č. 1 k spoločenskej zmluve zo dňa 30.10.1996 v súlade s ust. §§ 57, 105-153 Zák. č. 513/91 Zb. Obchodného zákonníka. Stary spis: S.r.o. 19264**	**(od: 09.12.1996)**
	Zvýšenie základného imania schválené na valnom zhromaždení dňa 19.6.1998. Dodatok č. 2 k spoločenskej zmluve zo dňa 10.12.1999 a dodatok č. 1 k stanovám zo dňa 10.12.1999 v súlade so Zák.č. 11/1998 Z.z.	**(od: 28.02.2000)**
	Zvýšenie základného imania a prevod obchodného podielu schválené na valnom zhromaždení dňa 7.12.1999. Dodatok č. 3 k spoločenskej zmluve zo dňa 29.12.1999. Zmena obchodného mena z pôvodného SLOVAKIA-CONSULT, spol. s r.o. za nové MIPOR, s.r.o.	**(od: 10.07.2000)**
	Prevod obchodných podielov odsúhlasený na valnom zhromaždení dňa 12.1.2001. Dodatok č. 4 k spoločenskej zmluve zo dňa 15.3.2001.	**(od: 04.09.2001)**
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 25.10.2002, na ktorom bolo rozhodnuté o prevode obchodných podielov, odvolaní a menovaní konateľa. Dodatok č. 5 k spoločenskej zmluve - úplné znenie spoločenskej zmluvy osvedčené v notárskej zápisnica N 883/03, Nz 877/02 spísanej dňa 06.12.2002 notárom JUDr. Hrušovskou. Funkcia konateľa JUDr. P. Plučinského sa končí dňom 25.10.2002.	**(od: 19.09.2003)**
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 6.9.2010.	**(od: 23.09.2010)**
Dátum aktualizácie údajov:	**26.08.2026**	
Dátum výpisu:	**27.08.2026**	

Aktuálne zmeny | Elektronické služby Obchodného registra | Vyhľadávanie podnikov v EÚ

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Kontakty na registrové súdy
Aktuality a oznamy


3046
3058/2
3058/54
3026/57
3026/62
3026/58
3057/4
3059/3
3058/105
3058/104
3058/103
3057/1
3058/47
3057/3
3057/2
3058/98
3058/102
3058/101
3058/100
3058/99
3058/50
3026/59
3026/16
3058/52
3058/111
3058/114
3045
3058/108
3026/53
3058/51
3058/94
3058/93
3058/135
3058/92
3058/91
3058/6
3058/17
3058/7
predaja
3058/18
3026/60
3058/8
3058/19
3058/9
3058/1
3058/84
3058/83
3026/61
3058/66
3058/82
3058/81
3026/8
3058/67
3058/68
3058/22
3058/69
3058/23
3058/70
3026/6
3058/13
3058/24
3058/25
3058/3
3026/9
3026/15
3026/48
3026/19
3026/11
3087
3060
3061
3062
3063
3059/1
3064
3065
3066
3067
3068
3069
3070
Eurosense Slovakia s.r.o., 2024