MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

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

Návrh na predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 1663/4 v k. ú. Dúbravka vo výmere 125 m² Viere Vraníkovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:
Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:
JUDr. Jarmila Machajdíková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ:
Pavol Peceň
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. 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. Geometrický plán
9. Nájomná zmluva
10. Snímka z katastrálnej mapy

september 2026

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

A. schváliť,

predaj novovytvoreného pozemku registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava-Dúbravka

- **parc. č. 1663/5** – záhrada vo výmere **125 m^2**,

ktorý vznikol na základe Geometrického plánu č. 132/2026 úradne overeným pod číslo, G1-1449/2025 Ing. Marianom Druskom 03.08.2026, odčlenením z pozemku parc. č. 1663/2 – záhrada o výmere 676 m^2, evidovanom na LV č. 847, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu č. 19/91 zo dňa 01.10.1991 v znení dodatku č. 2,za cenu 106,03 EUR/m^2, čo pri celkovej výmere 125 m^2 predstavuje sumu **13 253,75 EUR za celý predmet predaja** v prospech kupujúcej **Viery Vraníkovej,** 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. 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 26.05.2022 požiadala **Viera Vraníková**, trvale bytom 841 01 Bratislava o kúpu časti pozemku registra „C-KN“ parc. č. 1663/2, evidovanom na LV č. 847 v k. ú. Dúbravka.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka Uznesením č. 230/2026 zo dňa 10. februára 2026 schválilo odpredaj pozemku za predajnú cenu 250,00 EUR/m^2, čo pri výmere 421 m^2, predstavovalo sumu 105 250,- EUR za celý predmet predaja. Žiadateľka sa rozhodla nepristúpiť na kúpu novovytvoreného pozemku parc. č. 1663/4 z dôvodu vysokej predajnej sumy. Z daného dôvodu podala novú žiadosť, kde požiadala o kúpu pozemku v nižšej výmere.

Zdôvodnenie žiadateľa:

Touto cestou si Vás dovoľujem požiadať o odkúpenie časti parcely č. 1663/2, LV 847, druh pozemku záhrada (časť graby) vo výmere 437 m štvorcových, v katastrálnom území Dúbravka, ktorú mám dlhodobo v prenájme od prenajímateľa mestskej časti Bratislava - Dúbravka titulom nájomnej zmluvy č.41/2008 uzavretej dna 26.11.2008 na dobu neurčitú. Uvedená parcela bezprostredné susedí s parc. č. 1663/1, LV 1303, ktorá je záhradou v mojom spoluvlastníctve.

Pozemok „C-KN“ parc. č. 1663/2, k.ú. Dúbravka, od ktorého bola odčlenená časť pozemku, ktorá má 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 ulici **Tavarikova kolónia.**

Pozemok reg „C-KN“ parc. č. 1663/5, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 132/2026, ktorý vyhotovila Alena Ferenczyová a úradne overil Ing. Marian Druska dňa 03.08.2026 pod číslom G1-1449/2026.

Cena pozemku bola určené Znaleckým posudkom č. 31/2025, ktorého predmetom bolo ocenenie novovytvoreného pozemku registra „C-KN“ parc. č. 1663/4. Pozemok bol ocenený na sumu **106,03 EUR/m^2**. Posudok vypracoval súdny znalec Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD. (ev. číslo znalca: 913983).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 29. septembra 2025 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0060 25 k prevodu pozemkov **za minimálnu cenu 106,03 €/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.

Žiadateľka má k predmetnému pozemku vzťah zabezpečený na základe Nájomnej zmluvy č. 41/2008 zo dňa 26.11.2008 o prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely v znení neskorších dodatkov. Za predmet nájmu riadne platí. Žiadateľka o kúpu pozemku je podielovou spoluvlastníčkou pozemku parc. č. 1663/1, ktorý sa priamo dotýka pozemku, ktorý má byť predmetom predaja.

Mestská časť bude mať podľa čl. 91 ods. 4 písm. f) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t. z. 7 952,25 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.

Viera Vraníková, **Bratislava**

Miestny úrad Dúbravka

Žatevná 2, Bratislava

Majetkovo- právne a legislatívne oddelenie

p. Peceň **Bratislava dňa 22.07.2026**

Vec: Predaj novovytvoreného pozemku registra „C-KN" parc. č. 1663/4 v k. ú. Dúbravka vo výmere 421m^2 Viere Vraníkovej ako prípad hodný osobitného zreteľa

Uznesením č. 230/26 na zasadnutí miestneho zastupiteľstva dňa 10.02.2026 bol schválený predaj pozemku parc. č. 1663/4 , ktorý mám v prenájme.

Touto cestou si Vás dovoľujem požiadať o súhlas k odkúpeniu menšej výmery z tohto pozemku a to 125 m^2 č .parc. 1663/5 na novom geometrickom pláne, ktorý prikladám k tejto žiadosti.

Za vybavenie vopred ďakujem, s pozdravom

Viera Vraníková

RG736885722SK

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 29. septembra 2025
MAGS OGC 59 858/2025 – 579576

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 14. 08. 2025 č.j. OMPaL/2077/2025/12564/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 60 25

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

- **parc.č. 1663/4 – záhrada vo výmere 421 m²**

ktorý vznikol podľa GP č. 50/2023, overený dňa 18.04.2023 pod č. G1 741/2023 odčlenením od pozemku reg. "C" parc. č. 1663/2, vedený na LV č. 847 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 31/2025, zo dňa 14.04.2025, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **106,03 € / m²** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.15 písm. f)

- v prípade dohodnutého predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu

- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplatenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Dúbravka prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C" parc.č. 1663/4 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: 1046973 950

Zadávateľ:

Miestny úrad MČ Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): elektronicky – písomná č. 397/2025 zo dňa 14.4.2025.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2025

V právnej veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
novovytvorený pozemok (na základe GP č. 50/2023) reg. "C-KN" 1663/4 o výmere 421m2 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: 19 **z toho príloh:** 5

Počet vyhotovení: 3+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 je:

- **pozemok reg. "C-KN" 1536/51 o výmere 1 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 - prevod vlastníckych práv. Podľa informácií zadávateľa je záujem o kúpu pozemku zo strany vlastníka susedného pozemku na p.č. 1663/1, cez ktorý je možný prístup k pôvodnému, ale aj odčlenenému novovzniknutému pozemku.
1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 29.5.2025
1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu obhliadky 29.5.2025
1.5 Podklady na vypracovanie posudku :
a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka č. 397/2025 zo dňa 14.4.2025
2. Geometrický plán č. 50/2023 na oddelenie pozemku p.č. 1663/4, vypracoval GEO NOVA, s.r.o. IČO: 52 472 001 zo dňa 3.4.2023, úradne overený Ing. Soňa Dolníková dňa 18.4.2023, pod č. G1-741/2023

b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 8.5.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk , informatívny charakter – pôvodná p.č. 1663/2 reg C KN
2. List vlastníctva č. 847- čiastočný zo dňa 28.5.2025, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č.1663/2, reg. C KN
3. List vlastníctva č. 1303 zo dňa 30.5.2025, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č.1663/1, reg. C KN - susedný pozemok - vlastník a žiadateľ o kúpu
4. Záznam z obhliadky pozemku a prístupu k pozemku zo dňa 29.5.2025 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku.
5. Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava https://geoportal.bratislava.sk/
6. Analýza trhu s podobnými nehnuteľnosťami v danom území a čase 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.
- Zákon č. 180/1995 Z.z NR SR o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- 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, www.mapy.bratislava.sk, www.crz.gov.sk

1.7 Definície dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín 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:

d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
f) 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
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

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

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 jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli zistené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

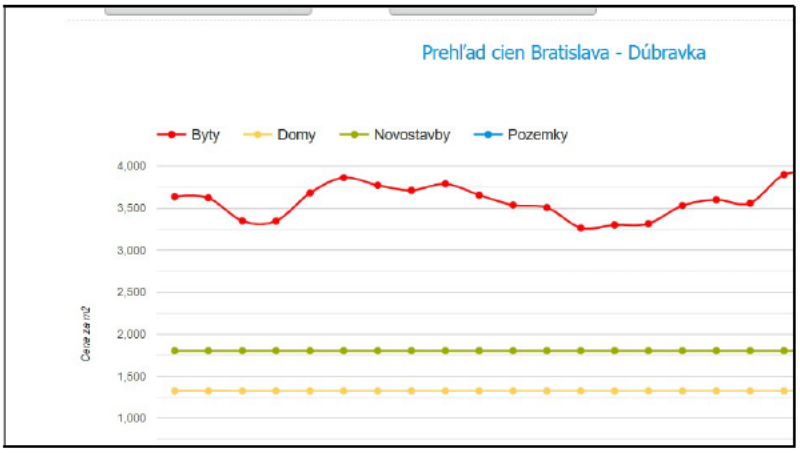
a) Výber použitej metodiky:

<u>ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB</u>
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.

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 okliešťená CHKO a dopravnou infraštruktúrou národného a nadnárodného významu, sú vyčerpané (viď dlhodobo bez vývoja ceny) Nachádzam v zverejnených ponukách realitných kancelárií pozemky pre záhrady v osobnom vlastníctve v intervale od 160 eur/m2 – v lesných územiach do 290eur/m2 – v styku s obytnými zónami a ojedinele ponuky pre pozemky na RD, ktoré sú po vylúčení extrémov a dlhodobo ponúkaných pozemkov, na úrovni oscilujúcej okolo 300-450 eur/m2.



Aktuálny trend vývoja cien na základe ponúkaných/inzerovaných realít podľa: https://www.trh.sk/ceny-nehnutelnosti.html

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 sú mnohokrát zavádzajúce (napr. siete v dosahu) interpretácia UP je zavádzajúca. 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 2023-2025) medzi MČ Dúbravka alebo Hl.m. SR Bratislava a FO nachádzajú uzatvorené a zverejnené nasledovné zmluvné vzťahy:

- KZ 409011423: pozemok 1536/45 - zastavané plochy vo výmere 1 m2, za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 120,00 eur, t. j. za 120 eur /m2, - prístup na ul. Juraja Hronca
- KZ 409010924: pozemok 166/13 - vo výmere 59 m2 a parc. č. 163/4 - ostatné plochy vo výmere 27m2, za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 21 600,00 eur, t. j. za 251,16 eur /m2 – Prístup na ul. Kajerka
- KZ 04 88 0233 25 00: pozemok 3816/4 - ostatné plochy vo výmere 38 m2 a parc. č. 3816/5- ostatné plochy vo výmere 14 m2, za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 5200,00 eur, t. j. za 100 eur /m2
- KZ 409 0829 24: pozemok reg. „C-KN" pare. č. 4219/4 - ostatná plocha vo výmere 99 m2 stanovenú dohodou zmluvných strán vo výške 14.850,- EUR, t.j. 150 eur /m2
- KZ 409 0919 2: pozemok parc. č. 6/2- trvalý trávny porast o výmere 47 m2, dohodou zmluvných strán vo výške 9400,00 EUR, t.j. 200 EUR/m2.

Zmluvy sú uzatvorené na základe uznesení zastupiteľstva MC Dúbravka o min. výške ceny za pozemok,

alebo na základe dohody medzi oboma zmluvnými stranami. Ide o pozemky s využitím pod komunikácie, prístup k nehnuteľnostiam a pod. Rozdiel v ekonomických faktoroch porovnávania v danom prípade presahuje hodnotu 30%, tieto zmluvy sa stávajú pre porovnávanie nevhodné. Pri použití zmlúv nedokážem v porovnávaní zachovať princíp transakčného prístupu.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku a lokality IS, možnosti prístupu a určené využitie.

Metódu polohovej diferenciácie 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 :
b1) List vlastníctva č. 847 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia
Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 847 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA – Dúbravka. Pozemok je evidovaný v registri „C“ KN na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
1663/2	676	Záhrada	4	1	2

Iné údaje: Bez zápisu
Legenda:
Kód využitia pozemku: 4- Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná. nízka a vysoká. zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
Kód umiestnenia pozemku: 2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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**
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia: Viď list vlastníctva v prílohe posudku (bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia).

Poznámky: bez zápisu.
Nepriradené tituly: Žiadosť c. MAG-04/1329/7256-2/Ku zo dna 9.2.2004 o zápis parc. c. 1663/2

Časť C: Ťarchy
Viď list vlastníctva v prílohe posudku: Netýkajú sa predmetu ohodnotenia.
Iné zápisy k predmetu ohodnotenia neboli zistené.

b2) Geometrický plán č. 50/2023 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia
Geometrický plán č. 50/2023 na oddelenie pozemku p.č. 1663/4, vypracoval GEO NOVA, s.r.o. IČO: 52 472 001 zo dňa 3.4.2023, úradne overený Ing. Soňa Dolníková dňa 18.4.2023, pod č. G1-741/2023.

Doterajší stav:
- p.č. C KN 1663/2, výmera 676m2, záhrada, LV 847

Spolu: **676m2**

Nový stav:

- p.č. C KN 1663/2, výmera 255m2, záhrada, kód využitia pozemku: 4-Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná. nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, vlastník doterajší.

- p.č. C KN 1663/4, výmera 421m2, záhrada, kód využitia pozemku: 4-Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná. nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, vlastník doterajší.

Spolu: **676m2**

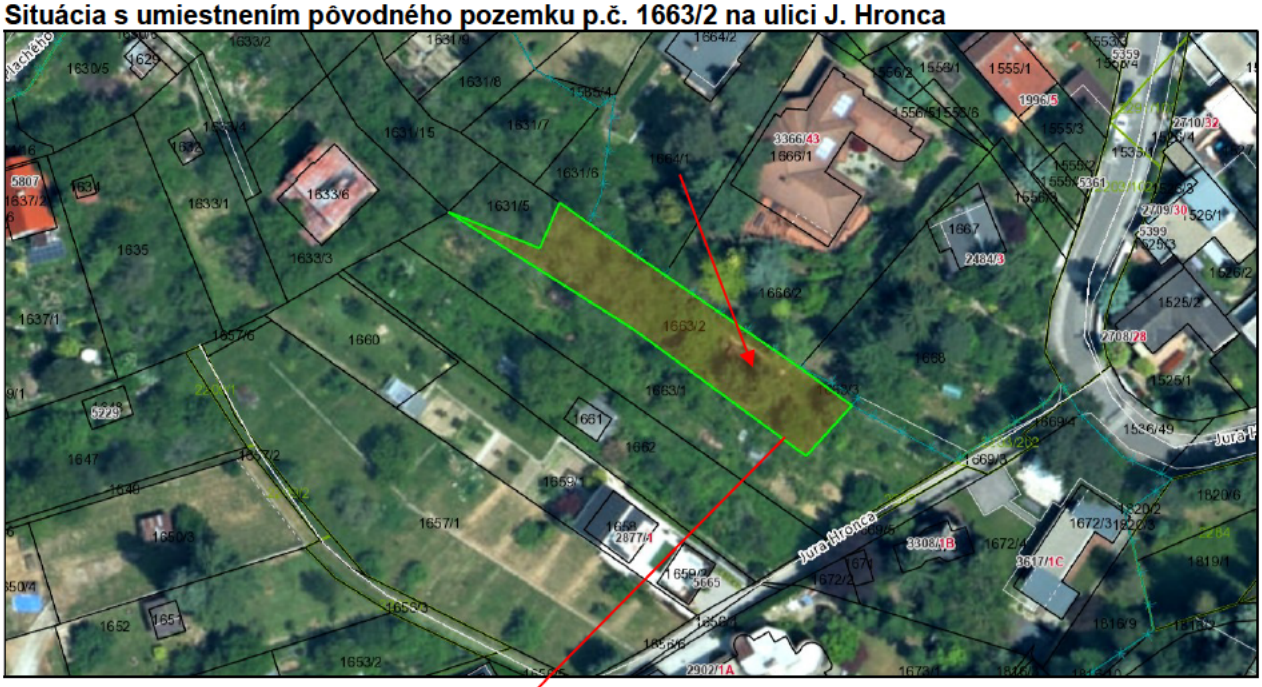
Stav právny je totožný s registrom C KN

Poznámka: k zápisu GP je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia §22 a 23 zák. č. 180/1995 Z.z.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.5.2025. Pozemok je využívaný ako izolačná zeleň v priestore záhrad k rodinným domom alebo samostatných záhrad na ul. J. Hronca, bez možnosti samostatného prístupu z verejnej komunikácie

Situácia s umiestnením pôvodného pozemku p.č. 1663/2 na ulici J. Hronca



Poloha parcely – šípka

Prístup cez 1663/1

Prístup po asfaltovej komunikácii - slepá časť ul. J. Hronca. Voda, kanalizácia, EE, osvetlenie plyn v komunikácii na hlavnej ul. J. Hronca, aj na slepej časti.

Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa a vlastníka pozemku, pozemok bol za oplotením záhrady na p.č. 1663/1, obhliadka vykonaná len z verejného priestranstva – ulice. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 29.5.2025 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území (bežné, kompletné IS pre IBV zistené v okolí pozemku a na ulici). Zisťované boli možnosti prístupu k nehnuteľnosti (verejná asfaltová komunikácia úzka), tvar pozemku a skutočné využívanie pozemku, prípadné vedenie ochranných pásiem. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:
K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Zadovážená znalcom bola techncká dokumentácia k určenému funkčnému využitiu pozemku – verejne dostupné mapové podklady UP hl.m. SR Bratislava. Zadávateľ poskytol geometrický plán, ktorým je identifikovaná veľkosť odčlenenej parcely. Údaje z GP nie sú evidované na liste vlastníctva. Technická dokumentácia je v postačujúcom rozsahu na vykonanie odhadu hodnoty pozemku.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:
Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, list vlastníctva k pôvodnému pozemku na p.č. 1663/2 registra C KN, z ktorého je odčlenená p.č. 1663/4. Znalcom bol zadovážený aj LV č. 1303 k p.č. 1663/1 – susedná parcela vo vlastníctve žiadateľa o odkúpenie, s možnosťou zabezpečenia jediného prístupu k odčlenenému alebo pôvodnému pozemku, z dôvodu preverenia zápisu možnosti práv prechodu cez tento pozemok. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností a dohľadateľné na www.zbgis.sk.

- Právo prechodu cez p.č. 1663/1 k pôvodnému pozemku na p.č. 1663/2 nie je na LV evidované, pozemok je obkolesený záhradami k rodinným domom na ul. J. Hronca, Plachého alebo Chrobákova, bez evidencie práv prístupu k pôvodnému pozemku.
- K predmetu ohodnotenia (pôvodnej parcele) sa na LV neviažu žiadne zápisy tiarch.

Predmet ohodnotenia je identifikovaný aj geometrickým plánom č. 50/2023, ktorý je overený v katastrálnom konaní a údaje nie sú evidované na katastrálnej mape a v popisných informáciách katastra – na liste vlastníctva.

- V GP je poznámka k možnosti zápisu GP **až po doložení výnimky zo zákazu drobenia §22 a 23 zák. č. 180/1995 Z.z.** Doklad o výnimke nie je doložený.
- K predmetu ohodnotenia sa viažu regulatívy UP – určené na výstavbu kódom 102. podľa úlatnej legislatívy sa v zmysle § 22 a 23 nepostupuje, ak sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby. Z uvedeného dôvodu nepovažujem poznámku za riziko.

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

- novovytvorený pozemok (na základe GP č. 50/2023) reg. "C-KN" 1663/4 o výmere 421m2 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV.

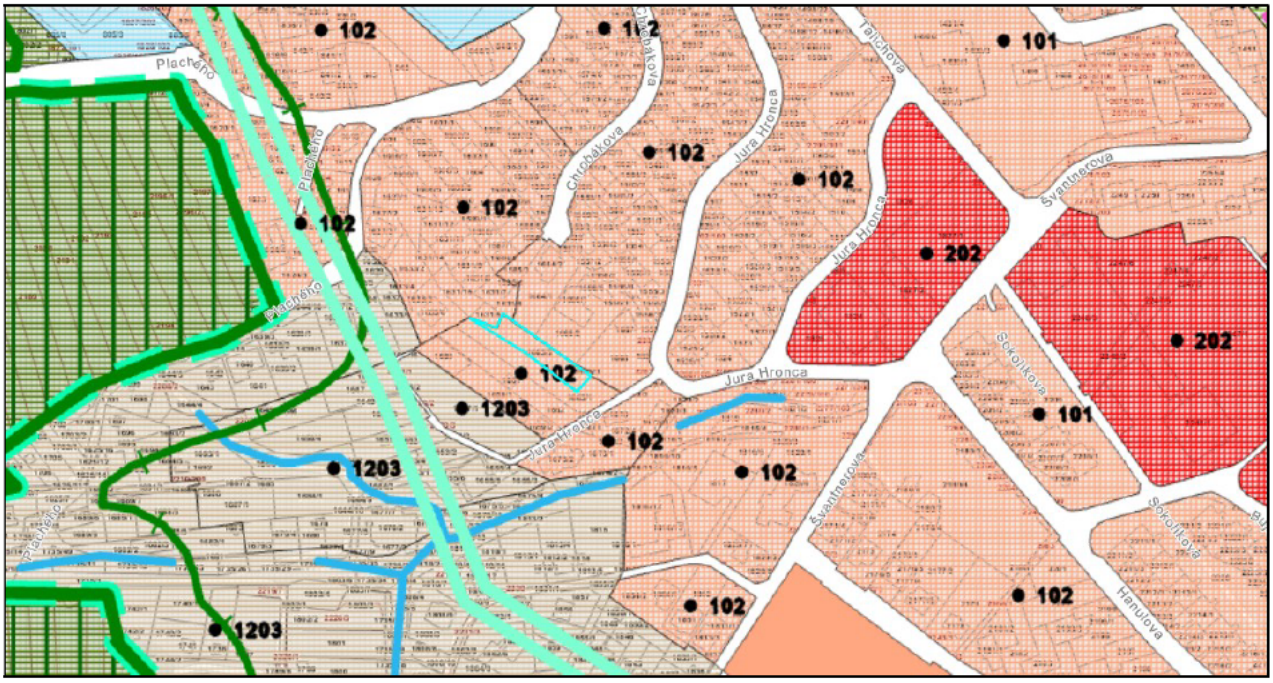
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

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 pozemok, v ZÚO, na slepej časti (apendix) ul. J. Hronca, v sídlisku s obytnými domami HBV, v MČ Dúbravka. Určené využitie pozemku vrátane základných regulatív je zverejnené :

- https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a

Podľa UP hl.m. SR Bratislavy, ide o územie MČ Dúbravka, určené pre funkciu: - málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, stabilizované územie.



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

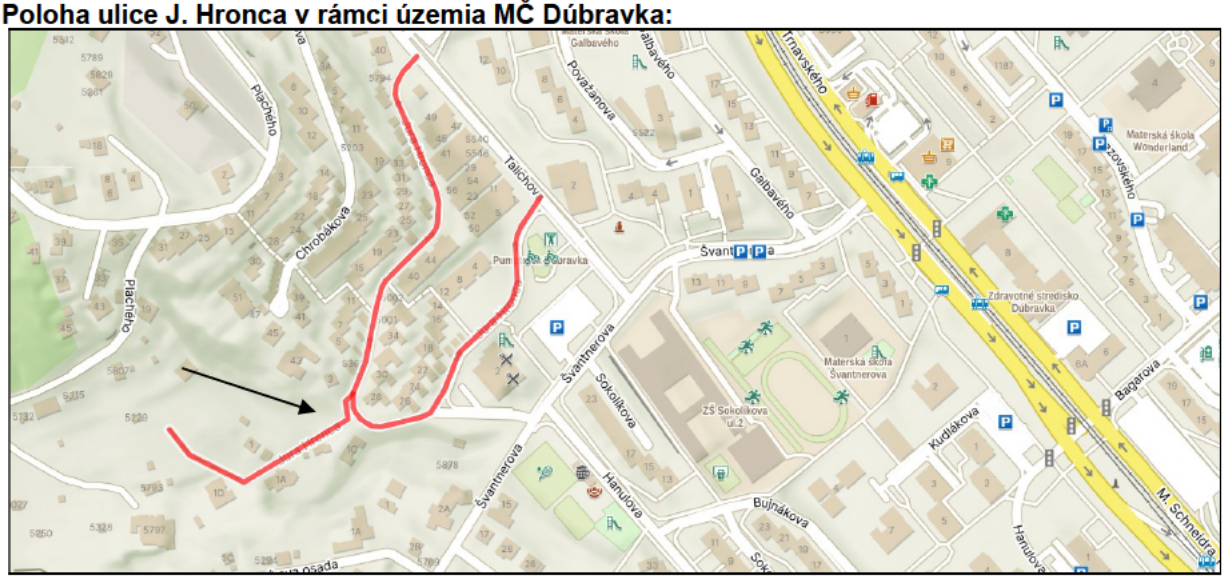
Nehnuteľnosť - pozemok bez využitia, s dospelou zeleňou, sídlisková zeleň, zeleň v pôvodnej záhrade, ktorý je súčasťou oplotenej záhrady na p.č. 1663/1, na ul. J. Hronca. Pozemok je situovaný na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka, v lokalite s rodinnými domami, novými vilami súčasného typu v pôvodných záhradách, v dotyku s CHKO, v svahovitom teréne a v susedstve bežného sídliska s obytnými domami zo 70. tich rokov minulého storočia.

MČ Dúbravka je súčasťou hl.m. SR Bratislavy, s bežným sídliskom s obchodmi a službami, s vybudovaným zázemím. V súčasnosti je sídlisko zastavané obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou, ale aj novou modernou súčasnou výstavbou bytových domov – rozširujúca sa obytná zóna Dúbrawa, Na Peknej vyhliadke, Villa Rustica, Krčace, Zelené Záluhy.... V mestskej časti sa nachádza viacero obchodných reťazcov, na ulici Saratovská je obchodné centrum Saratov, na konečnej električiek je OC Dúbrawa, najbližšie k predmetu ohodnotenia je občianska vybavenosť na ul. Sch. Trnavského, kde sú situované potraviny, služby, obchodné prevádzky, zdravotné stredisko. Mestská časť disponuje viacerými prevádzkami lekárne, pošty, kaviarní a reštaurácií. V sídlisku sa nachádza niekoľkokrát materská škola, ihriská a športoviská – najbližšie k pozemku je situovaná základná škola s vyučovacím jazykom nemeckým – Sokolíkova alebo anglickým – Pod Záhradami. V MČ sa nachádzajú štadióny, domovy seniorov a základné školy, stredná škola, gymnázium, škola s medzinárodnou výukou, kúpalisko, krytý bazén, zdravotné strediská na Saratovskej ul., Sch. Trnavského. Na sídlisku sú aj úrady mestského významu a miestneho významu, banky, dom kultúry, mestský súd, viacero kostolov, stavebný a miestny úrad.

Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami na hlavnej radiále – bezproblémový prístup do centra mesta bez zdržaní. V mieste predmetu ohodnotenia je možné využiť električkové spojenie alebo autobusové spojenie – zastávka v mieste Švantnerova – do 7 min. Spojenie s centrom hl. mesta je možné aj diaľničným úsekom D2 s výjazdom najbližšie Harmincová alebo po ulici J. Alexyho, doprava do centra trvá autom do 15 min v závislosti od dopravnej situácie. Konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí predmetu ohodnotenia v čase obhliadky neboli zaznamenané, predzáhradky v okolí

upravené, užívané, ukľudnená komunikácia, vnútroblok, tiché prostredie. Pripravenosť inžinierskych sietí v mestskej časti je plnohodnotná, v lokalite s predmetom ohodnotenia sú na ulici všetky IS.

Poloha ulice J. Hronca v rámci územia MČ Dúbravka:



Záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Dúbravka je všeobecne dlhodobo zvýšený (predmet ohodnotenia považujem za súčasť územia pozemkov pre IBV), ako pre bývanie, tak aj na rekreačné účely - záhrady.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – odčlenený pozemok **reg. "C-KN" p.č. 1663/4** z pôvodnej parcely reg. C-KN č. 1663/2 sa nachádza podľa údajov v KN mimo zastavaného územia obce, v čase obhliadky nevyužívaný, bez možnosti priameho prístupu z verejnej komunikácie, prístup formou evidencie práv - VB – nie je na liste vlastníctva evidovaný.

Iné využitie ako je súčasné nie je možné, nie je možné využitie samostatne alebo osobitne treťou osobou.

Z hľadiska určeného funkčného využitia ide o územie s kódom využitia 102 – bývanie, nízkopodlažná zástavba, stabilizované územie, ktoré je súčasťou IBV – obytná zóna nad sídliskom, kde územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Iné ako súčasné a UP určené využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z verejnej komunikácie po ulici J. Hronca, cez cudzie pozemky bez evidencie práv prechodu alebo prejazdu. Prístup je možný len zo strany žiadateľa o kúpu pozemku – vlastníka p.č. 1663/1, p. Vraníkovej.

Prístup na novovytvorený pozemok p.č. 1663/4 z verejnej komunikácie možný cez pozemok v podielovom vlastníctve žiadateľa o odpredaj na p.č. 1663/1

K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy podľa údajov na LV.
Na GP je uvedená poznámka k možnosti zápisu do evidencie katastra **až po doložení výnimky zo zákazu drobenia §22 a 23 zák. č. 180/1995 Z.z.** Doklad o výnimke nie je doložený. V § 24 zák. č. 180/1995 Z.z. je uvedené, že podľa § 22 a 23 sa nepostupuje, ak sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby. V predmetnom území je spracovaný územný plán hl.m. SR Bratislava, pre funkciu využitia - málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie 102, stabilizované územie. Z uvedeného dôvodu považujem riziko využitia odčleneného pozemku z tohto titulu za eliminované.
Samostatne nie je vzhľadom na veľkosť výmery a tvaru odčlenenej parcely v zmysle regulatív možné využitie. Iné riziká s využívaním na určený alebo skutočný účel neboli zistené.

2.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCÁCIOU

Ohodnotenie novovzniknutého pozemku **reg. "C-KN" p.č. 1663/4 s výmerou 421m2 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV** v svahovitom teréne, bez samostatného prístupu z verejnej komunikácie, bude vykonané podľa zásad platnej legislatívy - východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov (pozemok mimo ZÚO, určený UP na výstavbu s kódom 102). Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise vyššie. Výber objektivizačných faktorov je zrejmý z nasledujúcej tabuľky.

Povyšujúci faktor je uvažovaný a v danom prípade dôvodný z titulu vysokého a dlhodobého záujmu o kúpu pozemku na výstavbu v meste Bratislava ako aj v MČ Dúbravka.
Redukujúci faktor je uplatnený nakoľko pozemok nemá samostatný prístup z verejnej komunikácie, len cez susedné pozemky a v čase obhliadky bez úpravy právneho vzťahu k zabezpečeniu prístupu. Záujem o kúpu pozemku je možný v danom prípade len zo strán vlastníkov okolitých pozemkov, čo nepovažujem za naplnenie definície všeobecnej hodnoty .

Podľa GP 50/2023

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	SpoluvlastníckY podiel	Výmera [m²]
1663/4	záhrada	421,00	1/1	421,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, 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 *Obytná oblasť IBV v svahovitom teréne, v oblasti s IBV zo 70 rokov min. storočia, v MČ Dúbravka, na úpätí Malých Karpát, v hl.m. SR Bratislava s viac ako 100 tis. obyvateľmi, v ZUO.*	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydlí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva *Súčasné využitie pozemku je nízke - náletová zeleň v priestore susediacich záhrad alebo záhrad k rodinným domom, izolačná alebo sídlisková zeleň bez využívania.*	0,50
k_D	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej	1,00

koeficient dopravných vzťahov	dopravy *Územie mesta, MHD dostupný autobus a električka na Sch. Trnavského.*	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) *Určené využitie je podľa UP - obytné územie s IBV, kód využitia 102, malopodlažná zástavba.*	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) *K pozemku nie sú dovedené IS. Všetky možnosti napojenia na základný rozsah IS na ul.J. Hronca pred pozemkom zaznamenaná v komunikácii voda, kanalizácia, osvetlenie, okolitá IBV na ulici má elektrinu, na križovatke ku predmetu ohodnotenia je plyn. Prístup po úzkej jednosmernej, slepej asfaltovej komunikácii, časti pozemkov pod komunikáciu sú vo vlastníctve FO.*	1,30
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 bývanie alebo rekreačné účely v mieste, pozemok má UP určené vyššie využitie ako je súčasné.*	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) *Pozemok bez prístupu z verejnej komunikácie, bez zriadenia práv k prístupu cez cudzie pozemky, pozemku je samostatne nevhodný pre výstavbu s určeným využitím kódom 102.*	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,50 * 0,50 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,10 * 0,60	1,5971
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m^2 * 1,5971	**106,03 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1663/4	421,00 m^2 * 106,03 €/m^2 * 1/1	44 638,63
Spolu		**44 638,63**

III. ZÁVER
1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **novovytvorený pozemok (na základe GP č. 50/2023) reg. "C-KN" 1663/4 o výmere 421m2 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.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **novovytvoreného pozemku (na základe GP č. 50/2023) reg. "C-KN" 1663/4 o výmere 421m2 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka, pre účely prevodu vlastníckych práv vlastníkovi p.č. 1663/1,** bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

Metódu polohovej diferenciácie 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 50/2023 - parc. č. 1663/4 (421 m^2)	44 638,63
Všeobecná hodnota celkom	**44 638,63**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**44 600,00**
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisícšesťsto Eur	

V Bratislave dňa 30.5.2025 Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 397/2025 zo dňa 14.4.2025 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 8.5.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk , informatívny charakter – pôvodná p.č. 1663/2 reg C KN – 1xA4
3. List vlastníctva č. 847- čiastočný zo dňa 28.5.2025, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č.1663/2, reg. C KN – 1xA4
4. Geometrický plán č. 50/2023 na oddelenie pozemku p.č. 1663/4, vypracoval GEO NOVA, s.r.o. IČO: 52 472 001 zo dňa 3.4.2023, úradne overený Ing. Soňa Dolníková dňa 18.4.2023, pod č. G1-741/2023-2xA4

Spolu: **5xA4**

GEO NOVA, s.r.o.
Tokajícka 22, 821 03 Bratislava
IČO: 52 472 001, DIČ: 2121049[illegible]
SK64 7500 0000 0040 2726 70[illegible]

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
GEO NOVA, s.r.o. Tokajícka 22, 821 03 Bratislava	Bratislavský	Bratislava IV	Bratislava–Dúbravka
	Kat. územie: Dúbravka	Číslo plánu: 132/2026	Mapový list č: VKM
IČO: 52 472 001	**GEOMETRICKÝ PLÁN** na oddelenie pozemku p.č. 1663/5		

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Marián Druska	
Dňa: 21.07.2026	Meno: Alena Ferenczyová	Dňa: 21.07.2026	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 28.07.2026	Číslo: G1–1449/2026
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7281					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

t.č. 6.50 – 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprav. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely														
LV	PK	KN–C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN															
847		1663/2		676	záhrada						1663/2		551	záhrada 4	Doterajší
											1663/5		125	záhrada 4	detto
Spolu:				676									676		

Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Poznámka: K zápisu geometrického plánu je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia podľa § 22 a 23 zákona č. 180/1995 Z. z..

1633/3
1631/15
1631/8
1586/4
1631/7
1585/3
1585/4
1631/5
1631/6
1664/1
1662
1661
1663/1
1663/2
1666/1
1666/2
25.67
11.54
10.79
1
1663/5
1663/3
1668
59/1
8
9/2
5/6

Z m l u v a č. 41/ 2008

o prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
sídlo: Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava
zastúpený: **Ing. Jánom Sandtnerom, starostom**
IČO: 603 406

a

Nájomca: **Viera Vraníková**
bydlisko :
rodné číslo :

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom časti pozemku zapísaného v katastrálnom území Dúbravka, parcelné číslo vedené podľa KN 1663/2 o výmere **447 m^2**.

2. Právo hospodárenia na predmetnom pozemku prešlo podľa ust. § 2 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov na hlavné mesto SR Bratislavu, ktoré uvedený pozemok zverilo do správy mestskej časti Bratislava–Dúbravka podľa citovaného zákona a Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy zverovacím protokolom č.: 19 zo dňa 23. 9. 1991.

3. Prenajímateľ dáva uvedený pozemok do prenájmu v takom technickom a agrotechnickom stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy.

4. Nájomca predmet prenájmu osobne pozná, s prenájmom súhlasí a bude ho užívať s povinnosťami riadneho hospodára tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

Čl. III

Doba prenájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **od 1. 1. 2009 na dobu neurčitú.**

Čl. IV

Nájomné

1. Nájomné za pozemok sa určuje podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške **8,- Sk/m^2/rok.** Ročné nájomné predstavuje sumu:

   447 m^2 x 8,- Sk = 3 576,- Sk = 118,70 €

   konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 Sk

2. Nájomné od roku 2009 v sume **118,70 €** ročne uhradí nájomca na účet prenajímateľa vedeného vo VÚB Bratislava-Dúbravka, č. ú. 10128032/0200, **VS 2120021115** do 30. 6. príslušného kalendárneho roka.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upravovať nájomné podľa cenového vývoja a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Čl. V

Povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje :

1. užívať pozemok na záhradkárske a rekreačné účely;
2. drobné domáce zvieratstvo chovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pri prísnom dodržiavaní hygienických predpisov a predpisov veterinárnej služby;
3. neprenechať pozemok na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; za tretiu osobu sa nepovažujú manžel, rodičia a deti nájomcu;
4. investície stavebného charakteru zriaďovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe stavebného povolenia, alebo písomného oznámenia o drobnej stavbe podľa stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov;
5. predložiť prenajímateľovi stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie pri povolení stavby záhradnej chaty a pod.;
6. platiť daň z nehnuteľnosti podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov ak je vykonaný záznam o užívaní pozemku na Správe katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu pracovisko Bratislava IV;
7. dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie prenajímateľa o čistote a poriadku na území m.č. Bratislava – Dúbravka; na prenajatom pozemku ani na verejnom priestranstve nezakladať nepovolené skládky (v prípade ich založenia uhradiť náklady spojené s ich odstránením);
8. umiestniť na viditeľnom mieste (na bráne) prenajatej parcely tabuľku rozmerov 15x20 cm a uviesť na nej číslo parcely a evidenčné číslo;
9. umožniť vstup na prenajatý pozemok pracovníkom organizácií, ktorí zabezpečujú opravu a údržbu inžinierskych sietí, nachádzajúcich sa na tomto pozemku;
10. ku dňu ukončenia nájmu odovzdať pozemok prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu jeho užívania;
11. oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu zmenu adresy trvalého bydliska.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva zaniká:
   a) dohodou prenajímateľa a nájomcu;
   b) smrťou nájomcu, ak sa pozostalí nepostarali o nové riešenie zmluvného vzťahu s prenajímateľom do 60–ich dní od smrti nájomcu; pozostalí majú prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy;
   c) uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je podľa §677 Občianskeho zákonníka 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

2. Prenajímateľ môže ukončiť zmluvu výpoveďou v 3 mesačnej výpovednej lehote podľa § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka najmä ak:
   a) nájomca dá pozemok do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
   b) nájomca vykoná na pozemku bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda;
   c) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo trpí užívanie pozemku takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda;
   d) nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného;
   e) bol pozemok vydaný podľa zákona č. 229/1991 Zb. a zákona 503/2003 Z.z.;
   f) bolo vydané územné rozhodnutie podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov pre výstavbu na parcele, ktorá je predmetom tejto zmluvy;
   g) ak nájomca užíva pozemok v rozpore s podmienkami uvedenými v Čl. V tejto zmluvy.

   Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve možno uskutočniť len formou písomných dodatkov, podpísaných zmluvnými stranami.
2. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva rovnopisy pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpísali.

V Bratislave dňa 26 NOV. 2008 V Bratislave dňa 13. 11. 2008

....

nájomca prenajímateľ

Plachého
Chrobákova
ul. Jura Hronca
777
706
1595/1
1593
1575/1
1574
1569
1594
1595/2
1577/2
1575/2
1576
1575/3
1575/4
1568
1602/3
1597/1
1596
1577/1
1567
1602/2
1597/2
1578
1566/3
1566/1
1609/2
1598
1579/3
1565/3
1565/1
1564/3
1564/1
1566/2
1545/2
1545/1
1626
1604
1602/1
1600
1580
1579/4
1563
1565/2
1564/2
1546
1609/1
1608
1606
1582/4
1582/5
1582/2
1581
1570/11
1562
1548/1
1545/3
1627/1
1582/6
1582/1
1561/3
1561/1
1547
1590
1589/3
1583/4
1570/22
1570/21
1570/20
1559/2
1548/2
1627/2
1631/13
1589/2
1584
1583/3
1582/7
1560
1561/2
1548/3
1548/5
1548/4
1536/2
1627/3
1631/12
1589/1
1588/2
1583/7
1583/6
1583/5
1570/13
1570/12
1549
1631/11
1588/1
1587/2
1586/3
1586/6
1586/5
1583/8
1558/1
1559/3
1550
1551/6
1551/3
1529/3
1633/2
1631/14
1631/10
1587/1
1570/23
1559/1
1552
1551/5
1529/1
1628
1631/9
1586/4
1557/2
1558/2
1553/1
1551/4
1633/4
1585/3
1557/1
1664/2
1553/2
1632
1631/8
1585/4
1555/4
1528/2
1631/15
1631/7
1556/1
1556/2
1556/6
1556/5
1554
1553/3
1553/4
1633/3
1631/6
1555/1
1633/1
1631/5
1664/1
1555/3
1528
1666/1
1555/2
1556/3
1527
1526/4
1526/3
1666/2
1667
1526/1
1660
1663/2
1662
1663/1
1525/3
1526/2
1657/2
1668
1525/2
1524
1661
1525/1
1659/1
1658
1657/1
1669
1652
1659/2
1670
1656
1672/1
1653/4
1653/2
1671
1672/2
1819
1653/1
1816/9
1673/2
1673/1
1816/3
1816/10
1816/2
1654
1655
1816/11
1674/2
1674/1
1816/5
1817
1735/2
1675/5
1675/6
1676
1813/2
1815
1816/12
1810/3
1810/2
1816/1
1816/13
1813/1
1810/1
1814
1812
1808/4
1810/7
1810/4
1811
1831/2
1829/7

Dodatok č. 1/2013

k zmluve č. 41/2008 o prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely zo dňa 26.11.2008
/evidenčné číslo 57/2013/

Prenajímateľ. **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
sídlo: Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava
zastúpený**: Ing. Jánom Sandtnerom, starostom**
IČO: 603 406
Bankové spojenie:
číslo účtu:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Viera Vraníková**
bydlisko:
rodné číslo:

(ďalej len „nájomca“)

Článok I
Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzatvorili dňa 26.11.2008 Zmluvu č. 41/2008 o prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely, predmetom ktorej je nájom pozemku parc. č. 1663/2, a to vo výmere 447 m^2 pre záhradkárske a rekreačné účely (ďalej len „nájomná zmluva“)
2. Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 199 zo dňa 18.09.2012 bola s účinnosťou od 01.10.2012 schválená zmena „Pravidiel mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúcich postup pri nájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely ako prípady hodné osobitného zreteľa“ (ďalej len „pravidlá“).
3. Po vzájomnej dohode zmluvných strán tieto pristupujú k uzavretiu tohto dodatku s poukazom na odsek 2 tohto článku, predmetom ktorého je úprava výšky nájomného v nadväznosti na pravidlá ako aj zosúladenie ostatných podmienok nájmu s podmienkami za akých v súčasnosti prenajímateľ uzatvára nájomné zmluvy pre záhradkárske účely.

Článok II

Zmeny zmluvy

Pôvodné články III, IV, V, VI a VII sa vypúšťajú a nahrádzajú vrátane nadpisov znením :

„ Článok III - Doba a ukončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú.**

2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa môže skončiť len niektorým z nasledovných spôsobov :
   a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď dohoda nadobudla účinnosť, alebo
   b) odstúpením od zmluvy alebo
   c) výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to i bez udania dôvodu, s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, alebo
   d) smrťou nájomcu.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak:
   a) nájomca bude v omeškaní s úhradou splatného nájomného viac ako 30 dní alebo
   b) nájomca využíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou podľa článku IV ods. 1 alebo
   c) nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo
   d) nájomca poruší niektorú z povinností podľa článku V tejto zmluvy alebo
   e) nájomca vykoná na pozemku bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda alebo
   f) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo trpí užívanie pozemku takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda alebo
   g) prenajímateľ uzatvorí dohodu o vydaní pozemku podľa zák. č. 229/1991Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
   h) je vydané územné rozhodnutie podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov pre výstavbu na pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy.

4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva v celom rozsahu zaniká.
   Odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou nie sú dotknuté :
   a) právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného za obdobie do zániku zmluvy,
   b) právo prenajímateľa na zaplatenie úhrady za užívanie predmetu nájmu od zániku nájomnej zmluvy do dňa odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi,
   c) právo prenajímateľa na zmluvné pokuty dohodnuté v tejto zmluve.

5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi predmet nájmu odovzdať v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, a to najneskôr v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť a v prípade ak tak urobí sa táto skutočnosť nebude považovať za predĺženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá súhlas s držbou predmetu nájmu nájomcom ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv, ktoré prenajímateľovi z tejto nájomnej zmluvy alebo platných právnych predpisov vyplývajú.
   Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa na tento nájom vzťahovať nebude.

7. V prípade, že nepríde k splneniu povinnosti zo strany nájomcu podľa prvej vety ods. 6 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť potrebné kroky ktoré budú viesť k prevzatiu predmetu nájmu. Nájomca súhlasí a uznáva, že v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený v akomkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu vstúpiť na predmet

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

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

Článok IV - Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách a na základe uznesenia MZ č. 199/2012 zo dňa 18.09.2012 počnúc dňom 01.10.2012 vo výške 1,- Eur/m^2/rok t. j. **447,- Eur ročne**, slovom štyristoštyridsaťsedem eur.
2. Rozdiel na nájomnom za obdobie od 01.10.2012 do 31.12.2012 v sume 82,07 Eur, slovom osemdesiatdva eur a 07 centov, uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 30 dní od podpisu tohto dodatku.
3. Počnúc rokom 2013 bude nájomca platiť ročné nájomné vo výške 447,- Eur pravidelne raz ročne vždy do 30. júna príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny interných predpisov prenajímateľa. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi písomne. Nájomca sa zaväzuje zvýšené nájomné uhradiť vo výške a v lehote uvedenej v písomnom oznámení a v ďalšom období je povinný uhrádzať zvýšené nájomné v lehote splatnosti nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve.

Článok V - Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu pre záhradkárske a rekreačné účely.
2. Nájomca sa zaväzuje:
   a) užívať pozemok výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou; taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím,

b) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu (pravidelné kosenie, orezávanie drevín a pod) ako aj znášať náklady spojené s neprimeraným užívaním nájmu,
c) neprenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
d) investície stavebného charakteru zriaďovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe stavebného povolenia, alebo písomného oznámenia o drobnej stavbe podľa stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
e) platiť daň z nehnuteľnosti podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov ak je vykonaný záznam o užívaní pozemku na Správe katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu,
f) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie prenajímateľa o čistote a poriadku na území mestskej časti Bratislava–Dúbravka,
g) na prenajatom pozemku ani na priľahlom verejnom priestranstve nezakladať nepovolené skládky – komunálny odpad, vraky, stavebný odpad a pod, v opačnom prípade sa zaväzuje tieto v lehote stanovenej prenajímateľom odstrániť, v prípade, že ich odstráni prenajímateľ zaväzuje sa uhradiť náklady spojené s ich odstránením,
h) umiestniť na viditeľnom mieste (na bráne, oplotení a pod) prenajatej parcely tabuľku rozmerov 15 x 20 cm a uviesť na nej číslo parcely,
i) umožniť vstup na prenajatý pozemok pracovníkom organizácií, ktorí zabezpečujú opravu a údržbu inžinierskych sietí, nachádzajúcich sa na tomto pozemku ako aj prenajímateľovi za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu,
j) najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si u prenajímateľa akékoľvek nároky na náhradu nákladov vložených do zhodnotenia predmetu nájmu jeho úprav a údržby (uloženie inžinierskych sietí, výsadba zelene a pod), tieto sa dňom skončenia nájmu stávajú majetkom prenajímateľa, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak,
k) oznámiť bez zbytočného odkladu každú zmenu ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (zmena trvalého pobytu a pod.)
l) nechovať na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu žiadne zvieratá. V prípade udelenia súhlasu je nájomca povinný dodržiavať príslušné hygienické predpisy a predpisy veterinárnej služby,
m) zabezpečovať čistotu, poriadok a údržbu priľahlého pozemku slúžiaceho ako prístup k predmetu nájmu.

Článok VI – Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručovania nájomcu :
   a) miesto uvedené v záhlaví zmluvy, resp. iné nájomcom uvedené miesto;
   b) miesto, kde bude nájomca alebo osoba oprávnená konať v mene nájomcu zastihnutá.
2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na miesto doručenia podľa tejto zmluvy a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručenú dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VII - Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani nie je vedené voči nemu exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. V prípade, že sa vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VIII - Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými Príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 2 a nájomca 1 vyhotovenie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobode informácií), so zverejnením tejto zmluvy nájomca súhlasí.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák.

č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po skončení účinnosti tejto zmluvy.“

Článok III
Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy nedotknuté týmto dodatkom zostávajú nezmenené v platnosti.
2. Tento dodatok je vyhotovený v troch rovnopisoch, dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento dodatok uzatvorili slobodne vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, túto si prečítali a porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpísali.
4. Tento dodatok je povinne zverejňovaným dokumentom v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobode informácií), s jeho zverejnením nájomca súhlasí.
5. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník, v spojení s ustanovením §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Bratislave dňa 13.02.2013

. . . . . .
Ing. Ján Sandtner
starosta
v. r.

V Bratislave dňa 27.02.2013

. . . . . .
Viera Vraníková
v. r.

Dodatok č. 2

k zmluve č. 41/2008 o prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely zo dňa 26.11.2008

/evidenčné číslo 74/2015/

Prenajímateľ. **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
sídlo: Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava
zastúpený**: RNDr. Martinom Zaťovičom, starostom**
IČO: 603 406
Bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN:
SWIFT:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Viera Vraníková**
bydlisko:
rodné číslo:
(ďalej len „nájomca“)

Článok I
Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzatvorili dňa 26.11.2004 Zmluvu č. 41/2008 o prenájme pozemkuov určených na záhradkárske a rekreačné účely v znení dodatku č. 1/2013 zo dňa 27.02.2013, predmetom ktorej je nájom pozemku parc. č. 1663/2 o výmere 447 m^2 pre záhradkárske a rekreačné účely (ďalej len „nájomná zmluva“)
2. Po vzájomnej dohode zmluvných strán tieto pristupujú k uzavretiu tohto dodatku, predmetom ktorého je úprava prenajatej výmery na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva č. 413/2014 bod B ods. 2 zo dňa 16.09.2014 a rozhodnutia o povolení vkladu zo dňa 30.01.2015.

Článok II

Zmeny zmluvy

1. Článok II ods. 1 sa mení nasledovne:

   Predmetom tejto zmluvy je nájom časti pozemku parc. č. **1663/2**-záhrada o výmere 437 m^2 k. ú. Dúbravka**,** vedený na LV č. 847 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

2. Článok IV ods. 1 sa mení nasledovne:

   Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách a na základe uznesenia MZ č. 199/2012 zo dňa 18.09.2012 vo výške 1,- Eur/m^2/rok t. j. **437,- Eur ročne**, slovom štyristotridsaťsedem eur.

3. Článok IV ods. 3 sa mení nasledovne:

   Nájomné v roku 2015 vo výške **439,05 EUR** uhradí nájomca do 30.06. na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Počnúc rokom 2016 bude nájomca platiť ročné nájomné vo výške 437,- Eur pravidelne raz ročne vždy do 30. júna príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok III
Záverečné ustanovenia

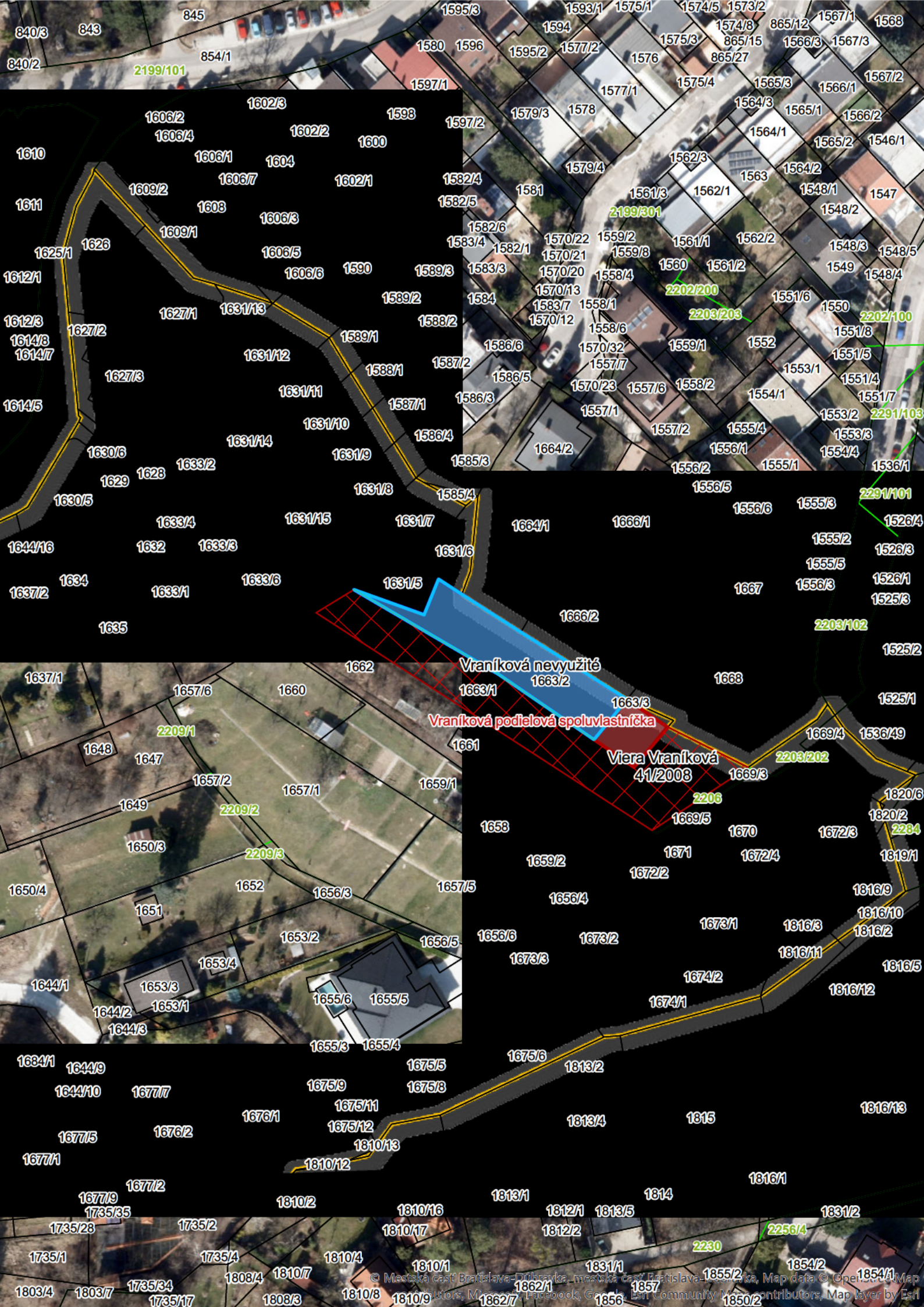
1. Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy nedotknuté týmto dodatkom zostávajú nezmenené v platnosti.
2. Tento dodatok je vyhotovený v troch rovnopisoch, dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento dodatok uzatvorili slobodne vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, túto si prečítali a porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpísali.
4. Tento dodatok je povinne zverejňovaným dokumentom v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobode informácií), s jeho zverejnením nájomca súhlasí.
5. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník, v spojení s ustanovením §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Bratislave dňa 25.02.2015

. . . . . .
RNDr. Martin Zaťovič
Starosta, v. r.

V Bratislave dňa 10.03.2015

. . . . . .
Viera Vraníková, v. r.


Vraníková nevyužité
Vraníková podielová spoluvlastníčka
Viera Vraníková
41/2008
© Mestská časť Bratislava-Dúbravka, mestská časť Bratislava-Lamač, Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Google, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri