

# m e s t s k á č a s ť B r a t i s l a v a – D ú b r a v k a

---

Materiál na 10. zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 22.09.2020

## Návrh

na odkup pozemkov parc. č. 2375/21, 22, 23 spolu vo výmere 906 m<sup>2</sup> v správe Centra účelových zariadení v prospech mestskej časti Bratislava-Dúbravka

a

na schválenie zámeru na predaj v budúcnosti nadobudnutého novovytvoreného pozemku reg. „C“ parc. č. 2375/24 vo výmere 33 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka spoločnosti JADURO, s. r. o. a so zámerom zriadiť vecné bremeno na práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu na nehnuteľnosti parc. č. 2375/21, parc. č. 2375/22 v prospech Západoslovenskej distribučnej a. s..

---

### Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar  
prednosta miestneho úradu

### Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 77/2020  
zo dňa 08.09.2020
4. Návrh kúpnej zmluvy
5. Návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve  
a zmluva o budúcej zmluve o zriadení  
vecného bremena
6. Geometrický plán č. 35/2020
7. Kópia z katastrálnej mapy

### Zodpovedný:

JUDr. Ľuboslav Kašuba  
vedúci majetkovoprávneho  
a legislatívneho oddelenia

### Spracovateľ:

JUDr. Jarmila Machajdíkova  
oddelenie majetkovoprávne  
a legislatívne

september 2020

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### A) schvaľuje

odkup pozemkov reg. „C“ parc. č. 2375/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 624 m<sup>2</sup>, parc. č. 2375/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 96 m<sup>2</sup> a parc. č. 2375/23 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 186 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka, v správe Centra účelových zariadení v prospech mestskej časti Bratislava-Dúbravka za kúpnu cenu **110 000,00 EUR**.

### B) súhlasí

so zámerom na predaj v budúcnosti nadobudnutého novovytvoreného pozemku reg. „C“ parc. č. 2375/24 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka spoločnosti JADURO, s. r. o. a so zámerom zriadiť vecné bremeno na práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu na nehnuteľnosti parc. č. 2375/21, parc. č. 2375/22 v prospech Západoslovenskej distribučnej, a. s..

## Dôvodová správa

### Ad A)

Mestská časť Bratislava-Dúbravka má záujem odkúpiť pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Centra účelových zariadení, v k. ú. Dúbravka. Ide o nasledovné pozemky reg. „C“ parc. č. 2375/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 624 m<sup>2</sup>, parc. č. 2375/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 96 m<sup>2</sup> a parc. č. 2375/23 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 186 m<sup>2</sup>, spolu vo výmere 906 m<sup>2</sup>, všetky vedené na LV č. 1125.

Všeobecná hodnota predmetných pozemkov je stanovená vo výške 110 000,00 EUR na základe znaleckého posudku č. 3/2020 zo dňa 14.02.2020 vypracovaného Stavebnou a znaleckou organizáciou, s. r. o., Bartókova 2, 811 02 Bratislava.

Účelom nadobudnutia predmetných pozemkov je zabezpečenie dobudovania verejnoprospešných stavieb v predmetnej lokalite (rozšírenie komunikácie a dostavbu odbočovacieho jazdného pruhu, dostavbu a úpravy križovatky, dostavbu cyklotrasy a výstavbu chodníku pre peších a úpravu existujúceho povrchu na dotknutých komunikáciách, úpravu svetelnej signalizácie a dostavbu prízjazdov ku plánovaným objektom, sadové úpravy a prípadné prekládky a preložky dotknutých inžinierskych sietí).

Vyššie uvedené verejnoprospešné stavby bude realizovať spoločnosť JADURO s.r.o., Kováčová 6, 831 04 Bratislava, ktorá zabezpečila spracovanie investičného zámeru na prestavbu a dostavbu územia v zázemí komunikácie v ulici Hanulova. Jedná sa o územie medzi komunikáciou M. Sch. Trnavského a areálom „Domova jesene života“, a to na ploche bývalého podniku URBION v mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Záujmom mestskej časti Bratislava-Dúbravka je mať kontrolu nad celým procesom prestavby a dostavby vyššie uvedeného územia za predpokladu, že náklady s tým spojené a vyvolané budú kryté z prostriedkov stavebníka JADURO s.r.o.

**Mestská časť Bratislava-Dúbravka týmto spôsobom nadobudne pozemky, ktoré sú premetom predaja a zabezpečí realizáciu verejnoprospešnej infraštruktúry v danej lokalite a vylepší tým technické podmienky a bezpečnosť danej lokality (rozšírenie križovatky, zvýšenie jej bezpečnosti, vybudovanie chodníkov pre peších, doplnenie cyklotrasy a iné). Financovanie verejnoprospešnej infraštruktúry bude výlučne z vlastných prostriedkov spoločnosti JADURO s.r.o.**

Spoločnosť JADURO s.r.o. ako stavebník sa zaväzuje:

- **zložiť peňažné prostriedky vo výške 110 000,- EUR**, ktoré sa použijú na odkúpenie pozemkov mestskou časťou Bratislava-Dúbravka, ide o pozemky reg. „C“ **parc. č. 2375/21** – zastavaná plocha a nádvoria o výmere 624 m<sup>2</sup>, **parc. č. 2375/22** – zastavaná plocha a nádvoria o výmere 96 m<sup>2</sup> a **parc. č. 2375/23** – zastavaná plocha a nádvoria o výmere 186 m<sup>2</sup> v celkovej výmere 906 m<sup>2</sup>.
- zabezpečiť aby boli vydané stavebné povolenia, v ktorých budú zapracované podmienky dotknutých orgánov a bude nimi viazaná.
- na vlastné náklady zrealizovať výstavbu v rozsahu stavebných povolení uvedených verejnoprospešných stavieb.

Právny titul stavebníka vznikne na základe zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien, v rámci ktorej stavebník poskytne rezervu (zálohu), na základe ktorej budú zložené peňažné prostriedky stavebníkom, ktoré sa použijú na odkúpenie nehnuteľností v prospech mestskej časti Bratislava-Dúbravka od CÚZ.

#### **Ad B)**

Mestská časť Bratislava-Dúbravka má záujem odpredať spoločnosti JADURO, s. r. o. časť v budúcnosti nadobudnutého pozemku - novovytvorenú parcelu p. č. 2375/24 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol odčlenením od pozemku reg. „C“ parc. č. 2375/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 624 m<sup>2</sup> na základe geometrického plánu č. 35/2020 zo dňa 16.03.2020 (vypracovala spoločnosť Geovis s. r. o.) a zároveň má záujem zriadiť v prospech Západoslovenskej distribučnej a. s., vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 2375/21, 22 v diele 1 a 2 podľa vyššie uvedeného geometrického plánu, tak aby stavebník – spoločnosť JADURO, s. r. o. mohol realizovať vyššie uvedený výstavbu.

Realizácia stavieb a technických úprav podľa bodu A) bude podmienkou pre trvalé majetkové právne vysporiadanie so stavebníkom. Mestská časť Bratislava-Dúbravka odkontroluje splnenie všetkých povinností, ktoré bude predchádzať majetkoprávnemu vysporiadaniu a zriadeniu trvalých vecných bremien.

**Uznesenie MR č. 77/2020 zo dňa 08.09.2020:**

Miestna rada **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka **s c h v á l i ť**

odkup pozemkov v zmysle predloženého materiálu a

**s ú h l a s i ť**

so zámerom na predaj v budúcnosti nadobudnutého pozemku a zriadenia vecného bremena v zmysle predloženého materiálu.

**Hlasovanie**

Prítomní : 6      za : 6      proti : 0      zdržali sa : 0      nehlasoval: 0

RF064488816SK

11.08.2020  
Mestský úrad  
Bratislava - Dúbravka  
Datum: 11.08.2020  
15062/20  
Vybavuje: AP

Mestská časť Bratislava - Dúbravka  
Žatevná 2  
844 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
OMPaL/3914/2020/12613/PP

Naše číslo  
Č.p.: CUZ-210-1/2020

Vybavuje  
Vachová Alena

Piešťany  
18.08.2020

Vec

Žiadosť o odkúpenie nehnuteľností (pozemkov) v správe Centra účelových zariadení - stanovisko

Na základe Vašej žiadosti o odkúpenie nehnuteľností (pozemkov) :

- 1) parcela registra "C" č. 2375/21 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 624 m<sup>2</sup>,
- 2) parcela registra "C" č. 2375/22 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 96 m<sup>2</sup>,
- 3) parcela registra "C" č. 2375/23 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m<sup>2</sup>

Centrum účelových zariadení ako správca predmetných pozemkov zaujíma nasledovné stanovisko.

Na základe Rozhodnutia o prebytočnosti č.p.: CUZ-77/2020 zo dňa 14.7.2020 Vám v prílohe zasielame na pripomienkovanie Návrh kúpnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená medzi Centrom účelových zariadení a Mestskou časťou Bratislava – Dúbravka.

## KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o správe majetku štátu“) a § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

**Názov:** Slovenská republika –  
**Centrum účelových zariadení**  
**Sídlo:** Rekreačná 13, 921 01 Piešťany  
**Právna forma:** štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MV SR  
**V zastúpení:** JUDr. Ján Dubovec – riaditeľ, na základe vyhlásenia o výkone funkcie  
štátneho orgánu príspevkovej organizácie Ministerstva vnútra SR  
„Centrum účelových zariadení“,  
Č.p. SPOU-OO-VE-52-002/2013 zo dňa 22.01.2013  
**IČO:** 42 137 004  
**DIČ:** 2022739697  
**IČ DPH:** SK2022739697  
**Peňažný ústav:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:**

(ďalej ako „predávajúci“)

a

**Meno a priezvisko:** Mestská časť Bratislava - Dúbravka  
**Sídlo:** Žatevná 2, 844 02 Bratislava  
**Právna forma:**  
**V zastúpení:**  
**IČO:**  
**DIČ:**  
**IČ DPH:**  
**Peňažný ústav:**  
**IBAN:**

(ďalej ako „kupujúci“) a spolu s predávajúcim (ďalej ako „zmluvné strany“) uzatvárajú túto kúpnu zmluvu (ďalej len „zmluva“) za dolu uvedených podmienok.

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Predávajúci je správcom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, vedeného na liste vlastníctva č. 1125, katastrálne územie Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, a to:

**pozemkov:**

- parcela registra "C" č. 2375/21 – zastavaná plocha a nádvoría o výmere 624 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" č. 2375/22 – zastavaná plocha a nádvoría o výmere 96 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" č. 2375/23 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 186 m<sup>2</sup>.

(ďalej ako „predmet zmluvy“)

2. Predmet zmluvy predávajúcemu neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, a je preto pre neho prebytočným majetkom štátu. Rozhodnutie o prebytočnosti vydal štatutárny orgán predávajúceho pod č.p.: CUZ-77/2020 zo dňa 14.07.2020.
3. Predávajúci predáva kupujúcemu predmet zmluvy a kupujúci predmet zmluvy kupuje za dohodnutých podmienok a za kúpnu cenu uvedenú v článku II. ods. 2. tejto zmluvy do svojho výlučného vlastníctva.
4. Prevod vlastníctva sa realizuje postupom podľa ustanovenia § 8e písm. a) v spojení s ustanovením § 8ods. 4 písm. d) zákona o správe majetku štátu.
5. Prevod vlastníctva schválilo Uznesením č. .... zo dňa ..... Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

**Článok II.**

**Kúpna cena a jej splatnosť**

1. Všeobecná hodnota predmetu zmluvy je stanovená vo výške **110 000,00 €** (slovom stodesaťtisíc eur) na základe znaleckého posudku č. 3/2020 zo dňa 14.2.2020 vypracovaného Stavebnou a znaleckou organizáciou, s.r.o., Bartókova 104705/2, 811 02 Bratislava.
2. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje predmet zmluvy do svojho výlučného vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu vo výške **110 000, 00 €** (slovom stodesaťtisíc eur).
3. Kúpnu cenu vo výške **110 000,00 €** (slovom stodesaťtisíc eur) zaplatí kupujúci najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy, pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, a to bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho, vedený v Štátnej pokladnici, na číslo účtu **IBAN: SK95 8180 0000 0070 0052 7365, variabilný symbol: (doplníme)**
4. Ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti v zmysle ods. 4 tohto článku tejto zmluvy, je predávajúci v zmysle ustanovenia § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu, povinný odstúpiť od zmluvy.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy.

### **Článok III. Účel budúceho využitia predmetu zmluvy**

Účelom predmetu prevodu je zabezpečenie dobudovania verejnoprospešných stavieb v predmetnej lokalite (rozšírenie komunikácie a dostavbu odbočovacieho jazdného pruhu, dostavbu a úpravy križovatky, dostavbu cyklotrasy a výstavbu chodníku pre peších a úpravu existujúceho povrchu na dotknutých komunikáciách, úpravu svetelnej signalizácie a dostavbu príjazdov ku plánovaným objektom, sadové úpravy a prípadne prekládky a preložky dotknutých inžinierskych sietí).

### **Článok IV. Vyhlásenia zmluvných strán**

1. Kupujúci vyhlasuje, že stav predmetu zmluvy je mu známy, tento pozná z obhliadky na mieste samom a zo znaleckého posudku a kupuje ho v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na predmete zmluvy, ktorý prevádza, neviaznu žiadne ťarchy, vrátane vecných bremien a iných povinností voči tretím osobám.

### **Článok V. Ostatné zmluvné dojednania**

1. Kupujúci vlastníctvo k predmetu zmluvy nadobudne dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá ako správca nehnuteľného majetku štátu predávajúci, a to až po zaplatení kúpnej ceny podľa článku II. ods. 3. tejto zmluvy v zmysle ustanovenia § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že správne poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho, znáša kupujúci.
4. Ak katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho, zmluvné strany sú povinné poskytnúť si súčinnosť na odstránenie nedostatkov zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky dane a poplatky vzťahujúce sa k predmetu zmluvy podľa všeobecných záväzných platných právnych predpisov bude znášať kupujúci odo dňa právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho.



6. Zmluvné strany sa dohodli, že prevzatie a odovzdanie predmetu zmluvy sa uskutoční písomným protokolom, najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán len formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona o správe majetku štátu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého (skoršieho) zverejnenia. Zmluva je povinne zverejňovaná v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky a na webovom sídle kupujúceho.
4. Zmluva sa vyhotovuje v siedmich (7) vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom dve (2) vyhotovenia sú určené pre predávajúceho, dve (2) vyhotovenia sú určené pre kupujúceho, jedno (1) vyhotovenie pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky a dve (2) vyhotovenia pre katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že k uzatvoreniu tejto zmluvy sú oprávnené, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Piešťanoch, dňa:

V Bratislave, dňa:

Za predávajúceho:

Za kupujúceho:

---

**JUDr. Ján Dubovec**  
riaditeľ

# Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

## č. Budúceho povinného: .....

uzatvorená podľa ustanovenia § 50a a nasl. a § 151n a nasl. a § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi nasledujúcimi stranami:

### Mestská časť Bratislava - Dúbravka

Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava, Slovenská republika  
Zastúpená: RNDr. Martin Zaťovič, starosta Mestskej časti Bratislava – Dúbravka  
Bankové spojenie: DOPLNIŤ  
IBAN: DOPLNIŤ  
BIC-SWIFT: DOPLNIŤ  
IČO: 00 603 406  
DIČ: 2020919120  
IČDPH: nie je platca DPH

(ďalej len „Budúci povinný“ v príslušnom tvare)

a

### JADURO, s.r.o.

Sídlo: Kováčska 6, 831 04 Bratislava  
Zastúpená: Ing. Dušan Levák - konateľ  
Ing. Branislav Duboš - konateľ  
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky  
IBAN:  
SWIFT: UNCRSKBX  
IČO: 48 183 041  
DIČ: 2120099410  
IČ DPH: SK2120099410

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 104317/B

(ďalej len „Budúci oprávnený“ v príslušnom tvare)

(ďalej spoločne Budúci povinný a Budúci oprávnený aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo „Zmluvná strana“ v príslušnom tvare)

## Článok I

### Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena, na základe dohody o spoločnom postupe s Budúcim oprávneným, má záujem stať sa výlučným vlastníkom (1/1) nasledovných nehnuteľností (pozemkov) vedených v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2375/21 – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 624 m<sup>2</sup>,

- b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2375/22** – zastavané plochy a nádvorí, vo výmere 96 m<sup>2</sup>,
- c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2375/23** – zastavané plochy a nádvorí, vo výmere 186 m<sup>2</sup>,

ktoré sú v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve (1/1) Slovenskej republiky pod správou Centra účelových zariadení, Rekreačná 13, 921 01 Piešťany (ďalej ako „CÚZ“), evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1125.

(ďalej uvedené nehnuteľnosti aj ako „**Nehnuteľnosti**“ v príslušnom tvare).

- 2. Nehnuteľnosti sú dotknuté stavebným zámerom Budúceho oprávneného na umiestnenie a budúce vybudovanie vjazdov, rozšírenie križovatky, umiestnenie trafostanice a iných projekčných súvislostí, ohľadom ktorého rokoval Budúci kupujúci s CÚZ o možnostiach majetkoprávneho vysporiadania a iného práva k stavbe týkajúceho sa Nehnuteľností. Ako spoločné riešenie požiadal Budúci oprávnený Budúceho povinného, o realizáciu odkúpenia nehnuteľností s poskytnutím peňažných prostriedkov kryjúcich náklady za odkúpenie nehnuteľností. Po odkúpení nehnuteľností Budúcim povinným na základe kúpnej zmluvy medzi Budúcim povinným a CÚZ (ďalej ako „**Nadobúdacia zmluva**“), s ďalšou možnosťou majetkoprávneho vysporiadania a zriadenia iného práva k stavbe a umožnenia prístupu k nehnuteľnostiam medzi Budúcim povinným a Budúcim oprávneným, na základe ktorého uzatvárajú túto Zmluvu.
- 3. Zámer bol odprezentovaný Budúcim oprávneným a prerokovaný Budúcim povinným na miestnom zastupiteľstve Mestskej časti Bratislava - Dúbravka, ktoré sa uskutočnilo dňa 23.06.2020, ktoré schválilo zámer na budúcu realizáciu kúpy Nehnuteľností a s tým späté dojednanie podmienok na uzavretie Nadobúdacej zmluvy.
- 4. Na základe tejto Zmluvy, sa zároveň poskytuje finančné krytie na zaplatenie celej výšky kúpnej ceny z Nadobúdacej zmluvy, prostredníctvom finančných prostriedkov Budúceho oprávneného, poskytovaných Budúcemu povinnému po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve v dojednanej výške 110.000 EUR (ďalej ako „**Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy**“).

## **Článok II** **Predmet zmluvy**

- 1. Na Základe tejto Zmluvy, sa dojednávajú podmienky ohľadom zriadenia budúceho vecného bremena in rem v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Budúceho oprávneného, ktoré susedia s Nehnuteľnosťami, a ktoré sú vedené v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec, BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/2** – ostatné plochy, vo výmere 3281 m<sup>2</sup>,
  - b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/26** – ostatné plochy, vo výmere 2350 m<sup>2</sup>,
  - c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/9** – zastavané plochy a nádvorí vo výmere 894 m<sup>2</sup>,všetky evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1298.

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej ako

„Zmluva o zriadení vecného bremena“), ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria Kúpnu zmluvu na odkúpenie časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2375/21 – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 624 m<sup>2</sup> (ďalej ako „Kúpna zmluva“), ktorý nadobudne Budúci povinný a následne odpredá Budúcemu povinnému časť uvedeného pozemku určenú pod p. č. 2375/24 o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria podľa Geometrického plánu č. 35/2020 zo dňa 02.09.2020 vyhotoveného spoločnosťou Geovis s.r.o., Čalovská 20, 821 05 Bratislava, IČO: 36 810 851, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 09.09.2020, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „Geometrický plán“), ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria trojstrannú Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku spolu so spoločnosťou Západoslovenská distribučná, a.s. (ďalej ako „ZSDIS“), IČO: 36 361 518, u ktorej bude vystupovať Budúci povinný v postavení budúceho povinného, ZSDIS v postavení budúceho oprávneného in personam a Budúci oprávnený ako tretia strana, platiteľ odplaty za poskytnutie vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí (ďalej ako „Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS“), zriadeného na časť Nehnuteľností, ktoré vymedzuje Geometrický plán, určené v diely č. 1 vo výmere zaťaženia 83 m<sup>2</sup> a v diely 2 vo výmere zaťaženia 11 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na to, že ZSDIS nie je účastníkom tejto Zmluvy, Budúci oprávnený preberá záväzok za vyrokovanie podmienok so ZSDIS a zaväzuje sa, že zabezpečí od ZSDIS uzavretie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

### Článok III

#### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy - Zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnuteľností Budúcim kupujúcim a zaplacení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavrujú Zmluvu o zriadení vecného bremena.
2. Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena Budúci povinný ako výlučný vlastník Nehnuteľností zriadi vecné bremeno in rem v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností, ktoré sú v čase uzavretia tejto Zmluvy vo výlučnom vlastníctve (1/1) Budúceho oprávneného, ktoré susedia s Nehnuteľnosťami, a ktoré sú vedené v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec, BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/2 – ostatné plochy, vo výmere 3281 m<sup>2</sup>,
  - b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/26 – ostatné plochy, vo výmere 2350 m<sup>2</sup>,
  - c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/9 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 894 m<sup>2</sup>.
3. Vecné bremeno založené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena sa z Nehnuteľností nebude týkať novovytvorenej parcely – Predávaného pozemku (p. č. 2375/24 o výmere 33m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vymedzenej Geometrickým plánom), určenej na odpredaj podľa Kúpnej zmluvy.

4. Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena, bude zriadené podľa tohto článku Zmluvy vecné bremeno v nasledovnom rozsahu:
  - a) právo Budúceho oprávneného zabezpečenia nevyhnutného vstupu, prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami k zaťaženému pozemku,
  - b) právo Budúceho oprávneného týkajúce sa zriaďovania, uloženia, vedenia, výstavby a užívania inžinierskych sietí na povrchu, nad a pod povrchom na nehnuteľnosti vo vlastníctve povinného a s tým súvisiacich terénnych úprav, úprav pôdy a jej porastu,
  - c) právo Budúceho oprávneného k vstupu osobami a vjazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na nehnuteľnosti vo vlastníctve povinného za účelom prevádzkovania, užívania, údržby, výmeny, zmien a opráv alebo odstránenia inžinierskych sietí,
  - d) právo Budúceho oprávneného zriadenia (výstavby), prevádzkovania a neobmedzeného užívania pozemnej komunikácie,
  - e) právo Budúceho oprávneného k vykonávaniu nevyhnutných revízií, údržby a opráv pozemnej komunikácie.
5. Odplata za zriadenie vecného bremena zriadeného na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena bude východiskovo stanovená na základe v budúcnosti vyhotoveného znaleckého posudku, ktorý sa vyhotoví k zneniu zmluvy o zriadení vecného bremena, uzavretej na základe tohto článku III. Zmluvy. Zmluvné strany konštatujú, že odplata bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Zmluvy o zriadení vecného bremena.
6. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú.
7. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností Zmluvy o zriadení vecného bremena bude znášať Budúci oprávnený (samostatne a nezávisle od Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy).
8. Návrh na zápis vecného bremena, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena, do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Budúci povinný sa zaväzuje podpísať návrh na vklad vecného bremena podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena za jeho stranu v deň jeho podpisu Zmluvy o zriadení vecného bremena. Ostatné podklady, ktoré zabezpečuje Budúci povinný k uzavretiu Zmluvy o zriadení vecného bremena, ako povinné prílohy návrhu na vklad, je povinný Budúci povinný, odovzdať Budúcemu oprávnenému najneskôr do 10 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Zmluvné strany sa môžu v Zmluve o zriadení vecného bremena dojednať na rozdielnom postupe týkajúceho sa návrhu na vklad.
9. Zmluvné strany sa dojednali, že rozsah vecných bremien uvedených v bode 4. tohto článku III. Zmluvy sa môže primerane zúžiť v súlade s geometrickými plánmi určenými na presné trasovanie inžinierskych sietí a pozemných komunikácií, k čomu Budúci oprávnený môže zabezpečiť vyhotovenie geometrických plánov a k nim príslušným znaleckým posudkom.
10. Zmluvné strany sa dojednali, že pre účely vecných bremien týkajúcich sa inžinierskych sietí sa môžu záväzky na základe tohto článku III. Zmluvy nahradiť budúcimi zmluvami o zriadení vecného bremena s konkrétnymi sieťarskými spoločnosťami primerane a/alebo obdobne, ako je to uvedené v článku V. Zmluvy u postupe k uzavretiu Zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.
11. Ostatné podrobnosti Zmluvy o zriadení vecného bremena sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Zmluvy o zriadení vecného bremena.

## Článok IV

### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy – Kúpna zmluva

1. Zmluvné strany za zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnutelností Budúcim kupujúcim a zaplacení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavru Kúpnu zmluvu.
2. Na základe Kúpnej zmluvy Budúci povinný odpredá Budúcemu oprávnenému časť v budúcnosti nadobudnutého pozemku z Nehnutelností, a to časť pôvodnej parcely reg. CKN p. č. 2375/21 o výmere 624 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria rozdelenú Geometrickým plánom na pozemok parcely reg. CKN p. č. 2375/21 o výmere 591 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorá ostane vo vlastníctve Budúceho povinného a novovytvorený pozemok parcely reg. CKN p. č. 2375/24 o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria určený na budúci odpredaj z výlučného vlastníctva (1/1) Budúceho povinného do výlučného vlastníctva (1/1) Budúceho oprávneného (ďalej ako „Predávaný pozemok“).
3. Kúpna cena za Predávaný pozemok na základe Kúpnej zmluvy je stanovená na základe znaleckého posudku 53/2020 vyhotoveného znaleckou organizáciou ev. č. 900277: Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o., IČO: 46 130 403, znalcom Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING vo výške 4.000,- EUR (slovom: štyritisíc eur). Zmluvné strany konštatujú, že kúpna cena sa považuje za primeranú a bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Kúpnej zmluvy.
4. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností Kúpnej zmluvy bude znášať Budúci oprávnený (samostatne a nezávisle od Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy).
5. Návrh na zápis prevodu Predávaného pozemku, podľa Kúpnej zmluvy, do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy. Budúci povinný sa zaväzuje podpísať návrh na vklad prevodu Predávaného pozemku podľa Kúpnej zmluvy za jeho stranu v deň jeho podpisu Kúpnej zmluvy. Ostatné podklady, ktoré zabezpečuje Budúci povinný k uzavretiu Kúpnej zmluvy, ako povinné prílohy návrhu na vklad, je povinný Budúci povinný, odovzdať Budúcemu oprávnenému najneskôr do 10 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Zmluvné strany sa môžu v Kúpnej zmluve dojednať na rozdielnom postupe týkajúceho sa návrhu na vklad.
6. Ostatné podrobnosti Kúpnej zmluvy sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Kúpnej zmluvy.

## Článok V

### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy - Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS

1. Zmluvné strany za zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnutelností Budúcim kupujúcim a zaplacení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavru Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS, po odrokovaní podmienok a zmluvnej dokumentácie medzi Zmluvnými stranami a ZSDIS.
2. Na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS Budúci povinný, ako výlučný vlastník Nehnutelností v postavení budúceho povinného z vecného bremena, sa dojedná na podmienkach budúceho zriadenia vecného bremena in

personam v prospech ZSDIS, v postavení budúceho oprávneného z vecného bremena a Budúci oprávnený bude vystupovať, ako tretia strana platiteľ odplaty za budúce vecné bremeno.

3. Budúce vecné bremeno založené na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa z Nehnuteľností nebude týkať novovytvorenej parcely – Predávaného pozemku (p. č. 2375/24 o výmere 33m2 druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vymedzenej Geometrickým plánom), určenej na odpredaj podľa Kúpnej zmluvy a zároveň sa nebude týkať pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2375/23 – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 186 m2. Budúce vecné bremeno založené na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa zriadi podľa Geometrického plánu, ktoré je vymedzené v diely 1 a diely 2.
4. Na základe Zmluvy o budúcej Zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS, bude v prospech ZSDIS v budúcnosti zriadené, podľa tohto článku Zmluvy, vecné bremeno v nasledovnom rozsahu:
  - a) Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 2375/21, 22 v uvedenom diele 1 a 2 podľa Geometrického plánu v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO 36 361 518.

Na základe návrhu ZSDIS sa môže formulácia rozsahu vecného bremena pred uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS primerane zmeniť.

5. Odplata za zriadenie budúceho vecného bremena v budúcnosti zriadeného na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS je stanovená na základe znaleckého posudku 54/2020 vyhotoveného znaleckou organizáciou ev. č. 900277: Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o., IČO: 46 130 403, znalcom Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING vo výške 1.550,- EUR (slovom: tisícpäťstopäťdesiat eur). Zmluvné strany konštatujú, že odplata sa považuje za primeranú a bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.
6. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS a k nej následne uzavretá Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú.
7. Ostatné podrobnosti Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

## **Článok VI**

### **Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dojednali, že Budúci oprávnený poskytne Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy po poskytnutí súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky k uzavretej Nadobúdacej zmluve. Budúci povinný následne vystaví a bezodkladne po vystavení doručí Budúcemu oprávnenému faktúru so splatnosťou najmenej 15 dní od momentu jej vystavenia na úhradu 110.000 EUR. Ostatné podrobnosti budú uvedené vo faktúre. Budúci povinný sa zaväzuje Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy použiť účelovo výlučne k odkúpeniu Nehnuteľností.

## **Článok VII**

### **Doručovanie**

1. Písomnosti si Zmluvné strany budú doručovať osobne alebo poštou. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, budú miestom doručovania Zmluvných strán adresy uvedené v hlavičke tejto Zmluvy u každej Zmluvnej strany.
2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku je dotknutá Zmluvná strana povinná preukázateľným spôsobom písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenia podľa tejto zmluvy považujú za doručené na adresu uvedenú v odseku 1 tohto článku, resp. na adresu posledne písomne oznámenú Zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť jednej Zmluvnej strany podľa odseku 1 tohto článku doručená podľa odseku 1 a 2 tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk druhej Zmluvnej strany, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Zmluvnej strane, ako písomnosť neprevzatá druhou Zmluvnou stranou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia Zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že druhá Zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

#### **Článok V** **Ukončenie Zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
  - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
  - b) odstúpením od Zmluvy Budúcim povinným, ak Budúci oprávnený neuhradí Finančné krytia podľa článku VI ods. 1. a 2. tejto Zmluvy Budúcemu povinnému v lehote ich splatnosti,
  - c) odstúpením od Zmluvy Budúcim povinným, ak CÚZ neuzavrie Nadobúdaciu zmluvu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto Zmluvy,
  - d) odstúpením od Zmluvy Budúcim oprávneným, ak Budúci povinný alebo CÚZ neuzavrie Nadobúdaciu zmluvu a nepreukáže to Budúcemu oprávnenému do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto Zmluvy a/alebo súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky k Nadobúdacej zmluve nebude poskytnutý a Budúcemu oprávnenému preukázaný do 3 mesiacov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
2. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení ostatným zmluvným stranám.

#### **Článok VI** **Záverečné ustanovenia**

1. K zmene podmienok dohodnutých touto Zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto Zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.



3. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 4-och rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 2 vyhotovenia pre Budúceho povinného a 2 vyhotovenia pre Budúceho oprávneného.

4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, nemajú proti obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

a) Príloha č. 1 Geometrický plán č. 35/2020 (kópia)

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

Budúci povinný:

**Mestská časť Bratislava - Dúbravka**

Budúci oprávnený:

**JADURO, s.r.o.**

.....  
RNDr. Martin Zaťovič  
starosta Mestskej časti Bratislava – Dúbravka

.....  
Ing. Dušan Levák  
konateľ

.....  
Ing. Branislav Duboš  
konateľ

Znalecká organizácia, ev. č. 900277: Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.  
IČO: 46 130 403

Zadávatel': JADURO, s.r.o.  
IČO: 48 183 041  
Kováčska 6, Bratislava 831 04

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka, zo dňa 26.08.2020

## ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 53/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR  
č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemky p. č. 2375/24, ul. Mikuláša Shneidera-Trnavského, okres Bratislava IV, obec BA-m.č.  
DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, na LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020).

Za účelom zamýšľaného prevodu.

Počet strán: 25 z toho príloh: 16  
Počet vyhotovení: 5

## I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemky p. č. 2375/24, ul. Mikuláša Shneidera-Trnavského, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, na LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020).

2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod predmetu posúdenia.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 26.08.2020 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 26.08.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

p. č.	doklad	originál/kópia
1	GP č. G1-1804/2020 (35/2020), overený 09.09.2020	kópia
2	Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena - draft	kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, dňa 26.08.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 1125, [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), zo dňa 26.08.2020
- Kópia katastrálnej mapy, [zbgis.skgeodesy.sk](http://zbgis.skgeodesy.sk), zo dňa 26.08.2020
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 26.08.2020

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. [www.slov-lex.sk](http://www.slov-lex.sk)
- Zákon NR SR 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. FZ ČSSR 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., 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.
- [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk), [zbgis.skgeodesy.sk](http://zbgis.skgeodesy.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.e-obce.sk](http://www.e-obce.sk), [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

## Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH): Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

## a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie a nedosahuje výnos formou prenájmu. Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom 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.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) List vlastníctva č. 1125:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, nasledovne:

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2375/ 21	624	zastavaná plocha a nádvorie	18			1

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**1 Slovenská republika, SR**

1 / 1

Identifikátor :

Titul nadobudnutia **Žiadosť o zápis č. HOc-1978 - Vz 148/79**

Účastník právneho vzťahu: **Správca****2 Centrum účelových zariadení, Rekreačná 13, Piešťany, PSČ 921 01, SR**

IČO:

Titul nadobudnutia

Čiastkový protokol o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu Č.p.: CUZ-IVS-46/2013 zo dňa 31.01.2013, Z-5476/13

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje: GP č. 243-212-8-89 - Vz 15/90

Zápis GP č.58/2004

Zápis GP č. 22/2006 na obnovenie právneho stavu parc. č. 2375/1 - Z 942/06

Zápis GP č. over. G1-1411/2019 ; R-301/2020, v.z.768/20

Poznámka: Bez zápisu.

b2) Geometrický plán č. G1-1804/2020 (35/2020)

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera ha	Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vl.	parcely		ha	m2										
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN: vyčíslenie rozsahu vecného bremena														
	1125		2375/21	624	zast.pl.	1			2375/21	83	2375/21	591	zast.pl. 18	SR-Centrum účelových zariadení, Rekreačná 13, Piešťany
											2375/24	33	zast.pl. 18	
	1125		2375/22	96	zast.pl.	2			2375/22	11	2375/22	96	zast.pl. 18	detto
spolu:				720						94		720		

Legenda: kód spôsobu využívania:

18 Pozemok, na ktorom je dvor

*Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 2375/21,22 v uvedenom diele v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36 361 518.*

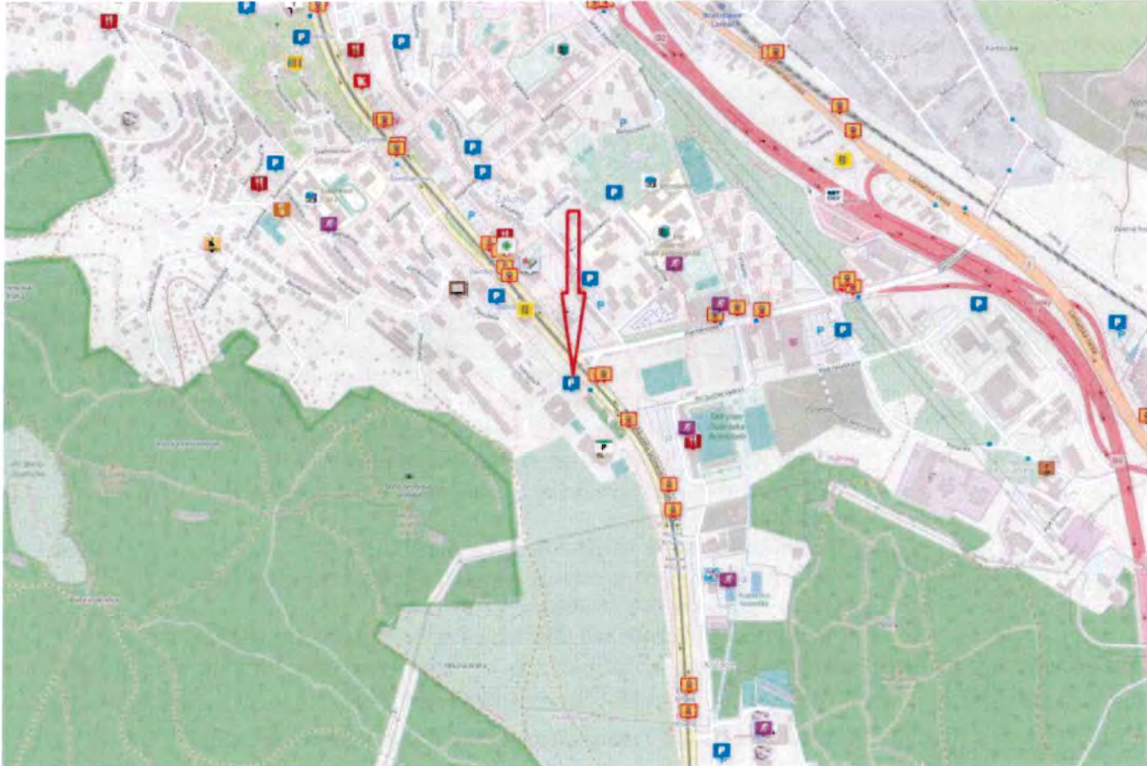
- c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:  
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením za účasti znalca, vykonaná dňa 26.08.2020. V rámci miestnej obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia predmetu posúdenia a príľahlej lokality.
- d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:  
K vypracovaniu znaleckého posudku nebola potrebná ani dodaná žiadna technická dokumentácia.
- e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.
- f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Pozemky p. č. 2375/24, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, na LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020).
- g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok p. č. 2375/24, sa nachádzajú v zóne zastavanej bytovými domami a administratívnymi budovami. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k pozemkom je po mestskej komunikácii. V blízkosti je možnosť parkovania. V blízkosti

objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 15 min., v závislosti od dopravnej situácie. V meste je v dosahu vlaková autobusová a lodná doprava. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemkov je možné v zmysle listu vlastníctva ak geometrického plánu ako zastavané plochy a nádvoria (18 - pozemok na ktorom je dvor), umiestnené v zastavanom území obce.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Neboli znalcom identifikované.

## 2.1 POZEMKY

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020)  
POPIS

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie.

Pozemky sa nachádzajú v mierne svahovitom teréne. Možnosť parkovania je v bezprostrednej blízkosti. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynovodom, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2375/24	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,20
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,8270
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8270$	121,29 €/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2375/24	$33,00 \text{ m}^2 * 121,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 002,57
Spolu		4 002,57

## III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemky p. č. 2375/24, ul. Mikuláša Shneidera-Trnavského, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, na LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020).

Odpoveď:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020) - parc. č. 2375/24 (33 m <sup>2</sup> )	4 002,57
Všeobecná hodnota celkom	4 002,57
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>4 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, sú uvedené v časti II - Posudok, 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty, po "c". Mimoriadne riziká neboli znalcom identifikované.

Znalecký úkon (znalecký posudok) vypracovali:

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING – znalec v odbore Stavebníctvo, ev. č. 914882

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže správnosť znaleckého úkonu (znaleckého posudku) osobne potvrdiť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §16 vyhlášky MS SR č. 228/2018 Z. z.:

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING – časť Odhad hodnoty nehnuteľností

V Bratislave dňa 09.09.2020

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING  
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
štatutárny orgán znaleckej organizácie/konateľ  
Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.



## IV. PRÍLOHY

p. č.	doklad	formát	počet strán
1	Výpis z listu vlastníctva č. 1125, <a href="http://www.katasterportal.sk">www.katasterportal.sk</a> , zo dňa 26.08.2020	A4	2
2	Kópia katastrálnej mapy, <a href="http://zbgis.skgeodesy.sk">zbgis.skgeodesy.sk</a> , zo dňa 26.08.2020	A4	1
3	GP č. G1-1804/2020 (35/2020), overený 09.09.2020	A4	4
4	Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena - draft	A4	8
5	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 26.08.2020	A4	1
	spolu		16

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava IV

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA

Dátum vyhotovenia 26.08.2020

Katastrálne územie: Dúbravka

Čas vyhotovenia: 16:05:11

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1125**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2374	3148	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2375/ 1	13085	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
<b>PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 22515/2020</b>						
2375/ 2	174	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2375/ 11	21	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2375/ 21	624	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2375/ 22	96	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2375/ 23	186	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
744	2374	15	Inštitút pre verejnú správu		1
744	2375/ 2	15	Inštitút pre verejnú správu		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**  
**1 Slovenská republika, SR** 1 / 1

Identifikátor :

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. HOc-1978 - Vz 148/79

Účastník právneho vzťahu: **Správca**  
**2 Centrum účelových zariadení, Rekreačná 13, Piešťany, PSČ 921 01, SR** /

IČO :

Titul nadobudnutia Čiastkový protokol o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu Č.p.: CUZ-IVS-46/2013 zo dňa 31.01.2013, Z-5476/13

---

**ČASŤ C: ŤARCHY****Por.č.:**

Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku reg.C-KN parc.č. 2375/1 strpieť trvalé právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vymedzenom ako diel č.2 v geometrickom pláne č. 122/2019 úradne overenom pod č. G1-2345/2019 v prospech vlastníka pozemkov reg. C-KN parc.č. 2373/2, 2373/9, 2373/26 a stavba administr.budova so s.č. 3151 na pozemku reg. C-KN parc.č. 2373/9 podľa V-6078/2020 zo dňa 01.04.2020

Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku reg.C-KN parc.č. 2375/1 strpieť dočasné právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vymedzenom ako diel č.1 v geometrickom pláne č. 122/2019 úradne overenom pod č. G1-2345/2019 v prospech vlastníka pozemkov reg. C-KN parc.č. 2373/2, 2373/9, 2373/26 a stavba administr.budova so s.č. 3151 na pozemku reg. C-KN parc.č. 2373/9, podľa V-6078/2020 zo dňa 01.04.2020

**Iné údaje:**

GP č. 243-212-8-89 - Vz 15/90

Zápis GP č.58/2004

Zápis GP č. 22/2006 na obnovenie právneho stavu parc. č. 2375/1 - Z 942/06

Zápis GP č. over. G1-1411/2019 ; R-301/2020, v.z.768/20

**Poznámka:**

Bez zápisu.

# Export

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Dúbravka > k.ú. Dúbravka

2373/11



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

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

Vyhотовiteľ: <b>Geovis s.r.o.</b> Čalovská 20 821 05 Bratislava IČO: 36 810 851 č.t. 0905 851354 info@geovis.sk		Kraj: Bratislavský	Okres: Bratislava IV	Obec: Bratislava- m.č. Dúbravka
Kat. územie: Dúbravka		Číslo plánu: 35/2020	Mapový list č.: Stupava I-8/24	
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <i>na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžnierskych sietí na p.č. 2375/21,22 a oddelenie pozemku parc.č. 2375/24.</i>				
Vyhотовil:		Autorizačne overil:		Úradne overil: <b>Ing. Monika Vičková</b> Meno:
Dňa: 02.09.2020	Meno: Ing. Martin Majdan	Dňa: 02.09.2020	Meno: Ing. Milica Vašková	Dňa: 09-09-2020 Číslo: GI- 1804/2020
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované, roxormi		Náležitost'ami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.: 6281				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

t.č. 6.50 - 1997

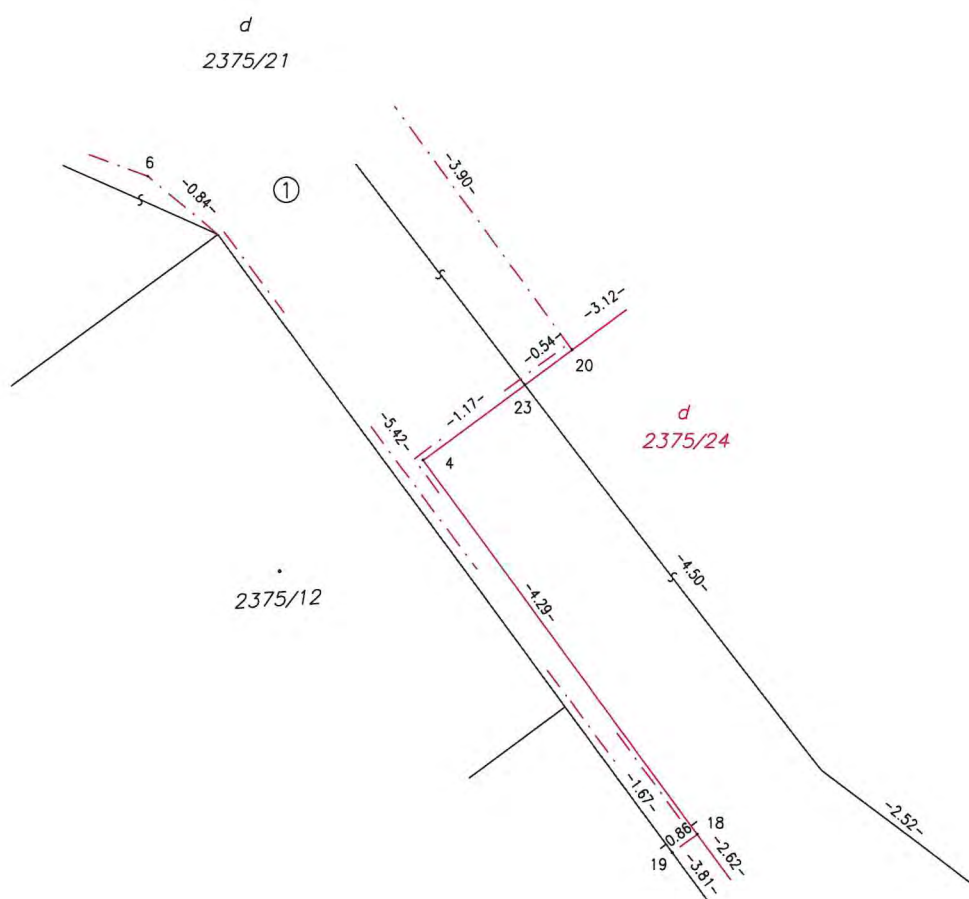
VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vl.	parcely		ha	m2								ha	m2		
LV	PK	KN													
<b>Stav právny je totožný s registrom C KN:</b>															
<b>vyčíslenie rozsahu vecného bremena</b>															
1125		2375/21	624		zast.pl.	1			2375/21	83	2375/21	591		zast.pl. 18	SR-Centrum účelových zariadení, Rekreačná 13, Piešťany
											2375/24	33		zast.pl. 18	detto
1125		2375/22	96		zast.pl.	2			2375/22	11	2375/22	96		zast.pl. 18	detto
spolu:			720							94		720			

Legenda: kód spôsobu využívania:

18 Pozemok, na ktorom je dvor

*Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 2375/21,22 vo vyznačených dieloch v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36 361 518.*

Det. A







## Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

### č. Budúceho povinného: **DOPLNIŤ**

uzatvorená podľa ustanovenia § 50a a nasl. a § 151n a nasl. a § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi nasledujúcimi stranami:

#### Mestská časť Bratislava - Dúbravka

Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava, Slovenská republika  
 Zastúpená: RNDr. Martin Zaťovič, starosta Mestskej časti Bratislava – Dúbravka  
 Bankové spojenie: **DOPLNIŤ**  
 IBAN: **DOPLNIŤ**  
 BIC-SWIFT: **DOPLNIŤ**  
 IČO: 00 603 406  
 DIČ: 2020919120  
 IČDPH: nie je platca DPH

(ďalej len „**Budúci povinný**“ v príslušnom tvare)

**a**

#### JADURO, s.r.o.

Sídlo: Kováčska 6, 831 04 Bratislava  
 Zastúpená: Ing. Dušan Levák - konateľ  
 Ing. Branislav Duboš - konateľ  
 Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky  
 IBAN:  
 SWIFT: UNCRSKBX  
 IČO: 48 183 041  
 DIČ: 2120099410  
 IČ DPH: SK2120099410

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 104317/B

(ďalej len „**Budúci oprávnený**“ v príslušnom tvare)

(ďalej spoločne Budúci povinný a Budúci oprávnený aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“ v príslušnom tvare)

### Článok I Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena, na základe dohody o spoločnom postupe s Budúcim oprávneným, má záujem stať sa výlučným vlastníkom (1/1) nasledovných nehnuteľností (pozemkov) vedených v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2375/21** – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 624 m<sup>2</sup>,

- b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2375/22** – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 96 m<sup>2</sup>,
- c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2375/23** – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 186 m<sup>2</sup>,

ktoré sú v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve (1/1) Slovenskej republiky pod správou Centra účelových zariadení, Rekreačná 13, 921 01 Piešťany (ďalej ako „CÚZ“), evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1125.

(ďalej uvedené nehnuteľnosti aj ako „**Nehnutel'nosti**“ v príslušnom tvare).

2. Nehnutel'nosti sú dotknuté stavebným zámerom Budúceho oprávneného na umiestnenie a budúce vybudovanie vjazdov, rozšírenie križovatky, umiestnenie trafostanice a iných projekčných súvislostí, ohľadom ktorého rokoval Budúci kupujúci s CÚZ o možnostiach majetkoprávneho vysporiadania a iného práva k stavbe týkajúceho sa Nehnutel'ností. Ako spoločné riešenie požiadal Budúci oprávnený Budúceho povinného, na základe žiadosti zo dňa **DOPLNIŤ**, o realizáciu odkúpenia nehnuteľností s poskytnutím peňažných prostriedkov kryjúcich náklady za odkúpenie nehnuteľností. Po odkúpení nehnuteľností Budúcim povinným na základe kúpnej zmluvy medzi Budúcim povinným a CÚZ (ďalej ako „**Nadobúdacia zmluva**“), s ďalšou možnosťou majetkoprávneho vysporiadania a zriadenia iného práva k stavbe a umožnenia prístupu k nehnuteľnostiam medzi Budúcim povinným a Budúcim oprávneným, na základe ktorého uzatvárajú túto Zmluvu.
3. Zámer bol odprezentovaný Budúcim oprávneným a prerokovaný Budúcim povinným na miestnom zastupiteľstve Mestskej časti Bratislava - Dúbravka, ktoré sa uskutočnilo dňa **DOPLNIŤ**, ktoré schválilo zámer na budúcu realizáciu kúpy Nehnutel'ností a s tým späté dojednanie podmienok na uzavretie Nadobúdacej zmluvy.
4. Na základe tejto Zmluvy, sa zároveň poskytuje finančné krytie na zaplatenie celej výšky kúpnej ceny z Nadobúdacej zmluvy, prostredníctvom finančných prostriedkov Budúceho oprávneného, poskytovaných Budúcemu povinnému po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve v dojednanej výške 110.000 EUR (ďalej ako „**Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy**“).

Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy sa považuje za nenávratný finančný príspevok Budúceho oprávneného, ako odplata za umožnenie realizácie dohôd a uzavretia v budúcnosti uzavretých zmlúv podľa tejto Zmluvy, t. j. Kúpnej zmluvy, Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

## **Článok II** **Predmet zmluvy**

1. Na Základe tejto Zmluvy, sa dojednávajú podmienky ohľadom zriadenia budúceho vecného bremena in rem v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Budúceho oprávneného, ktoré susedia s Nehnutel'nosťami, a ktoré sú vedené v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec, BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/2** – ostatné plochy, vo výmere 3281 m<sup>2</sup>,
  - b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/26** – ostatné plochy, vo výmere 2350 m<sup>2</sup>,
  - c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/9** – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 894 m<sup>2</sup>,

všetky evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1298.

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej ako „**Zmluva o zriadení vecného bremena**“), ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria Kúpnu zmluvu na odkúpenie časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2375/21 – zastavané plochy a nádvorcia, vo výmere 624 m<sup>2</sup> (ďalej ako „**Kúpna zmluva**“), ktorý nadobudne Budúci povinný a následne odpredá Budúcemu povinnému časť uvedeného pozemku určenú pod p. č. 2375/24 o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia podľa Geometrického plánu č. 35/2020 zo dňa 16.03.2020 vyhotoveného spoločnosťou Geovis s.r.o., Čalovská 20, 821 05 Bratislava, IČO: 36 810 851, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa **DOPLNIŤ**, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Geometrický plán**“), ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria trojstrannú Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku spolu so spoločnosťou Západoslovenská distribučná, a.s. (ďalej ako „**ZSDIS**“), IČO: 36 361 518, u ktorej bude vystupovať Budúci povinný v postavení budúceho povinného, ZSDIS v postavení budúceho oprávneného in personam a Budúci oprávnený ako tretia strana, platiteľ odplaty za poskytnutie vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí (ďalej ako „**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS**“), zriadeného na časť Nehnuteľností, ktoré vymedzuje Geometrický plán, určené v diely č. 1 vo výmere zaťaženia 83 m<sup>2</sup> a v diely 2 vo výmere zaťaženia 11 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na to, že ZSDIS nie je účastníkom tejto Zmluvy, Budúci oprávnený preberá záväzok za vyrokovanie podmienok so ZSDIS a zaväzuje sa, že zabezpečí od ZSDIS uzavretie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

### Článok III

#### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy - Zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnuteľností Budúcim kupujúcim a zaplacení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavrujú Zmluvu o zriadení vecného bremena.
2. Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena Budúci povinný ako výlučný vlastník Nehnuteľností zriadi vecné bremeno in rem v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností, ktoré sú v čase uzavretia tejto Zmluvy vo výlučnom vlastníctve (1/1) Budúceho oprávneného, ktoré susedia s Nehnuteľnosťami, a ktoré sú vedené v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec, BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/2 – ostatné plochy, vo výmere 3281 m<sup>2</sup>,
  - b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/26 – ostatné plochy, vo výmere 2350 m<sup>2</sup>,
  - c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/9 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 894 m<sup>2</sup>.

3. Vecné bremeno založené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena sa z Nehnuteľností nebude týkať novovytvorenej parcely – Predávaného pozemku (p. č. 2375/24 o výmere 33m2 druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría vymedzenej Geometrickým plánom), určenej na odpredaj podľa Kúpnej zmluvy.
4. Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena, bude zriadené podľa tohto článku Zmluvy vecné bremeno v nasledovnom rozsahu:
  - a) právo Budúceho oprávneného zabezpečenia nevyhnutného vstupu, prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami k zaťaženému pozemku,
  - b) právo Budúceho oprávneného týkajúce sa zriaďovania, uloženia, vedenia, výstavby a užívania inžinierskych sietí na povrchu, nad a pod povrchom na nehnuteľnosti vo vlastníctve povinného a s tým súvisiacich terénnych úprav, úprav pôdy a jej porastu,
  - c) právo Budúceho oprávneného k vstupu osobami a vjazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na nehnuteľnosti vo vlastníctve povinného za účelom prevádzkovania, užívania, údržby, výmeny, zmien a opráv alebo odstránenia inžinierskych sietí,
  - d) právo Budúceho oprávneného zriadenia (výstavby), prevádzkovania a neobmedzeného užívania pozemnej komunikácie,
  - e) právo Budúceho oprávneného k vykonávaniu nevyhnutných revízií, údržby a opráv pozemnej komunikácie.
5. Odplata za zriadenie vecného bremena zriadeného na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena bude stanovená na základe v budúcnosti vyhotoveného znaleckého posudku, ktorý sa vyhotoví k zneniu zmluvy o zriadení vecného bremena, uzavretej na základe tohto článku III. Zmluvy. Zmluvné strany konštatujú, že odplata bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Zmluvy o zriadení vecného bremena.
6. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú.
7. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností Zmluvy o zriadení vecného bremena bude znášať Budúci oprávnený (samostatne a nezávisle od Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy).
8. Návrh na zápis vecného bremena, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena, do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Budúci povinný sa zaväzuje podpísať návrh na vklad vecného bremena podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena za jeho stranu v deň jeho podpisu Zmluvy o zriadení vecného bremena. Ostatné podklady, ktoré zabezpečuje Budúci povinný k uzavretiu Zmluvy o zriadení vecného bremena, ako povinné prílohy návrhu na vklad, je povinný Budúci povinný, odovzdať Budúcemu oprávnenému najneskôr do 10 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Zmluvné strany sa môžu v Zmluve o zriadení vecného bremena dojednať na rozdielnom postupe týkajúceho sa návrhu na vklad.
9. Zmluvné strany sa dojednali, že rozsah vecných bremien uvedených v bode 4. tohto článku III. Zmluvy sa môže primerane zúžiť v súlade s geometrickými plánmi určenými na presné trasovanie inžinierskych sietí a pozemných komunikácií, k čomu Budúci oprávnený môže zabezpečiť vyhotovenie geometrických plánov a k nim príslušným znaleckým posudkom.
10. Zmluvné strany sa dojednali, že pre účely vecných bremien týkajúcich sa inžinierskych sietí sa môžu záväzky na základe tohto článku III. Zmluvy nahradiť budúcimi zmluvami o zriadení vecného bremena s konkrétnymi sieťarskými spoločnosťami primerane a/alebo obdobne, ako je to uvedené v článku V. Zmluvy u postupe k uzavretiu Zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

11. Ostatné podrobnosti Zmluvy o zriadení vecného bremena sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Zmluvy o zriadení vecného bremena.

#### Článok IV

##### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy – Kúpna zmluva

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnuteľností Budúcim kupujúcim a zaplatení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavrujú Kúpnu zmluvu.
2. Na základe Kúpnej zmluvy Budúci povinný odpredá Budúcemu oprávnenému časť v budúcnosti nadobudnutého pozemku z Nehnuteľností, a to časť pôvodnej parcely reg. CKN p. č. 2375/21 o výmere 624 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria rozdelenú Geometrickým plánom na pozemok parcely reg. CKN p. č. 2375/21 o výmere 591 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorá ostane vo vlastníctve Budúceho povinného a novovytvorený pozemok parcely reg. CKN p. č. 2375/24 o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria určený na budúci odpredaj z výlučného vlastníctva (1/1) Budúceho povinného do výlučného vlastníctva (1/1) Budúceho oprávneného (ďalej ako „Predávaný pozemok“).
3. Kúpna cena za Predávaný pozemok na základe Kúpnej zmluvy je stanovená na základe znaleckého posudku **DOPLNIŤ** vo výške 4.000,- EUR (slovom: štyritisíc eur). Zmluvné strany konštatujú, že kúpna cena sa považuje za primeranú a bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Kúpnej zmluvy.
4. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností Kúpnej zmluvy bude znášať Budúci oprávnený (samostatne a nezávisle od Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy).
5. Návrh na zápis prevodu Predávaného pozemku, podľa Kúpnej zmluvy, do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy. Budúci povinný sa zaväzuje podpísať návrh na vklad prevodu Predávaného pozemku podľa Kúpnej zmluvy za jeho stranu v deň jeho podpisu Kúpnej zmluvy. Ostatné podklady, ktoré zabezpečuje Budúci povinný k uzavretiu Kúpnej zmluvy, ako povinné prílohy návrhu na vklad, je povinný Budúci povinný, odovzdať Budúcemu oprávnenému najneskôr do 10 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Zmluvné strany sa môžu v Kúpnej zmluve dojsť dohodnúť na rozdielnom postupe týkajúceho sa návrhu na vklad.
6. Ostatné podrobnosti Kúpnej zmluvy sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Kúpnej zmluvy.

#### Článok V

##### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy - Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnuteľností Budúcim kupujúcim a zaplatení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavrujú Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS, po odrokovanií podmienok a zmluvnej dokumentácie medzi Zmluvnými stranami a ZSDIS.

2. Na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS Budúci povinný, ako výlučný vlastník Nehnutelností v postavení budúceho povinného z vecného bremena, sa dojedná na podmienkach budúceho zriadenia vecného bremena in personam v prospech ZSDIS, v postavení budúceho oprávneného z vecného bremena a Budúci oprávnený bude vystupovať, ako tretia strana platiteľ odplaty za budúce vecné bremeno.
3. Budúce vecné bremeno založené na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa z Nehnutelností nebude týkať novovytvorenej parcely – Predávaného pozemku (p. č. 2375/24 o výmere 33m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vymedzenej Geometrickým plánom), určenej na odpredaj podľa Kúpnej zmluvy a zároveň sa nebude týkať pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2375/23 – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 186 m<sup>2</sup>. Budúce vecné bremeno založené na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa zriadi podľa Geometrického plánu, ktoré je vymedzené v diely 1 a diely 2.
4. Na základe Zmluvy o budúcej Zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS, bude v prospech ZSDIS v budúcnosti zriadené, podľa tohto článku Zmluvy, vecné bremeno v nasledovnom rozsahu:
  - a) Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 2375/21, 22 v uvedenom diele 1 a 2 podľa Geometrického plánu v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO 36 361 518.

Na základe návrhu ZSDIS sa môže formulácia rozsahu vecného bremena pred uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS primerane zmeniť.

5. Odplata za zriadenie budúceho vecného bremena v budúcnosti zriadeného na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS je stanovená na základe znaleckého posudku **DOPLNIŤ** vo výške 1.550,- EUR (slovom: tisícpäťstopäťdesiat eur). Zmluvné strany konštatujú, že odplata sa považuje za primeranú a bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.
6. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS a k nej následne uzavretá Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú.
7. Ostatné podrobnosti Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

## **Článok VI**

### **Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dojednali, že Budúci oprávnený poskytne Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy po poskytnutí súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky k uzavretiu Nadobúdacej zmluvy. Budúci povinný následne vystaví a bezodkladne po vystavení doručí Budúcemu oprávnenému faktúru so splatnosťou najmenej 15 dní od momentu jej vystavenia na úhradu 110.000 EUR. Ostatné podrobnosti budú uvedené vo faktúre. Budúci povinný sa zaväzuje Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy použiť účelovo výlučne k odkúpeniu Nehnutelností.

## **Článok VII Doručovanie**

1. Písomnosti si Zmluvné strany budú doručovať osobne alebo poštou. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, budú miestom doručovania Zmluvných strán adresy uvedené v hlavičke tejto Zmluvy u každej Zmluvnej strany.
2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku je dotknutá Zmluvná strana povinná preukázateľným spôsobom písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenia podľa tejto zmluvy považujú za doručené na adresu uvedenú v odseku 1 tohto článku, resp. na adresu posledne písomne oznámenú Zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť jednej Zmluvnej strany podľa odseku 1 tohto článku doručená podľa odseku 1 a 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk druhej Zmluvnej strany, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Zmluvnej strane, ako písomnosť neprevzatá druhou Zmluvnou stranou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia Zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že druhá Zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

## **Článok V Ukončenie Zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
  - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
  - b) odstúpením od Zmluvy Budúcim povinným, ak Budúci oprávnený neuhradí Finančné krytia podľa článku VI ods. 1. a 2. tejto Zmluvy Budúcemu povinnému v lehote ich splatnosti,
  - c) odstúpením od Zmluvy Budúcim povinným, ak CÚZ neuzavrie Nadobúdaciú zmluvu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto Zmluvy,
  - d) odstúpením od Zmluvy Budúcim oprávneným, ak Budúci povinný alebo CÚZ neuzavrie Nadobúdaciú zmluvu a nepreukáže to Budúcemu oprávnenému do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto Zmluvy a/alebo súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky k Nadobúdacej zmluve nebude poskytnutý a Budúcemu oprávnenému preukázaný do 3 mesiacov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
2. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení ostatným zmluvným stranám.

## **Článok VI Záverečné ustanovenia**

1. K zmene podmienok dohodnutých touto Zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto Zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade

akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.

3. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 4-och rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 2 vyhotovenia pre Budúceho povinného a 2 vyhotovenia pre Budúceho oprávneného.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, nemajú proti obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
- a) Príloha č. 1 Geometrický plán č. 35/2020 (kópia)

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

Budúci povinný:

**Mestská časť Bratislava - Dúbravka**

Budúci oprávnený:

**JADURO, s.r.o.**

.....  
 RNDr. Martin Zaťovič  
 starosta Mestskej časti Bratislava – Dúbravka

.....  
 Ing. Dušan Levák  
 konateľ

.....  
 Ing. Branislav Duboš  
 konateľ





## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

- v odbore 370000 STAVEBNÍCTVO, odvetviach
  - 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností,
  - 370100 Pozemné stavby,
- v odbore 510000 EKONOMIKA A RIADENIE PODNIKOV, odvetví
  - 510101 Oceňovanie a hodnotenie podnikov,

pod evidenčným číslom 900277.

Znalecký úkon (znalecký posudok) je zapísaný v denníku pod číslom 53/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

**Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING**  
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
štatutárny orgán znaleckej organizácie/konateľ  
Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.

Znalecká organizácia, ev. č. 900277: Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.  
IČO: 46 130 403

Zadávateľ: JADURO, s.r.o.  
IČO: 48 183 041  
Kováčska 6, Bratislava 831 04

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka, zo dňa 26.08.2020

## ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 54/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty (vecné bremeno) nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky  
MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemky p. č. 2375/21 - diel 1 a 2375/22 - diel 2, ul. Mikuláša Shneidera-Trnavského, okres Bratislava  
IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, na LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020).

Za účelom zriadenia vecného bremena.

Počet strán: 29 z toho príloh: 16  
Počet vyhotovení: 5

## I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty (vecné bremeno) nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemky p. č. 2375/21 - diel 1 a 2375/22 - diel 2, ul. Mikuláša Shneidera-Trnavského, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, na LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020).

## 2. Účel znaleckého posudku: Zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 26.08.2020 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 26.08.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

## a) Podklady dodané zadávateľom:

p. č.	doklad	originál/kópia
1	GP č. G1-1804/2020 (35/2020), overený 22.07.2019	pdf
2	Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena - draft	doc

## b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, dňa 26.08.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 1125, [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), zo dňa 26.08.2020
- Kópia katastrálnej mapy, [zbgis.skgeodesy.sk](http://zbgis.skgeodesy.sk), zo dňa 26.08.2020
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 26.08.2020

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. [www.slov-lex.sk](http://www.slov-lex.sk)
- Zákon NR SR 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. FZ ČSSR 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., 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.
- [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk), [zbgis.skgeodesy.sk](http://zbgis.skgeodesy.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.e-obce.sk](http://www.e-obce.sk), [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

## Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

**Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH): Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku ( $VŠH_{NPMJ}$ ) sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \text{ [€/m}^2, \text{ rok]},$$

kde:

$VŠH_{POZMJ}$  je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

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

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Všeobecná hodnota vecného bremena ( $VŠH_{VB}$ ) sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, bod F2., podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \text{ [€]},$$

kde:

$OZ_t$  je trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n=20 rokov [rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

**II. POSUDOK****1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie a nedosahuje výnos formou prenájmu. Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom 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 neprímeranou pohútkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) List vlastníctva č. 1125:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2375/ 21	624	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2375/ 22	96	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Slovenská republika, SR

1 / 1

Identifikátor :

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. HOc-1978 - Vz 148/79

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Centrum účelových zariadení, Rekreačná 13, Piešťany, PSČ 921 01, SR

IČO :

Titul nadobudnutia Čiastkový protokol o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu Č.p.: CUZ-IVS-46/2013 zo dňa 31.01.2013, Z-5476/13

### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje: GP č. 243-212-8-89 - Vz 15/90

Zápis GP č.58/2004

Zápis GP č. 22/2006 na obnovenie právneho stavu parc. č. 2375/1 - Z 942/06

Zápis GP č. over. G1-1411/2019 ; R-301/2020, v.z.768/20

Poznámka: Bez zápisu.

b2) Geometrický plán č. G1-1804/2020 (35/2020)

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Číslo			výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vl.	parcely										ha	m2		
LV	PK	KN	ha	m2	parcely	číslo	m2	číslo	m2	parcely	ha	m2	kód	adresa, (sídlo)
Stav právny je totožný s registrom C KN: vyčíslenie rozsahu vecného bremena														
1125		2375/21	624	zast.pl.	1			2375/21	83	2375/21	591		zast.pl. 18	SR-Centrum účelových zariadení, Rekreačná 13, Piešťany
										2375/24	33		zast.pl. 18	detto
1125		2375/22	96	zast.pl.	2			2375/22	11	2375/22	96		zast.pl. 18	detto
spolu:			720						94		720			

Legenda: kód spôsobu využívania:

18 Pozemok, na ktorom je dvor

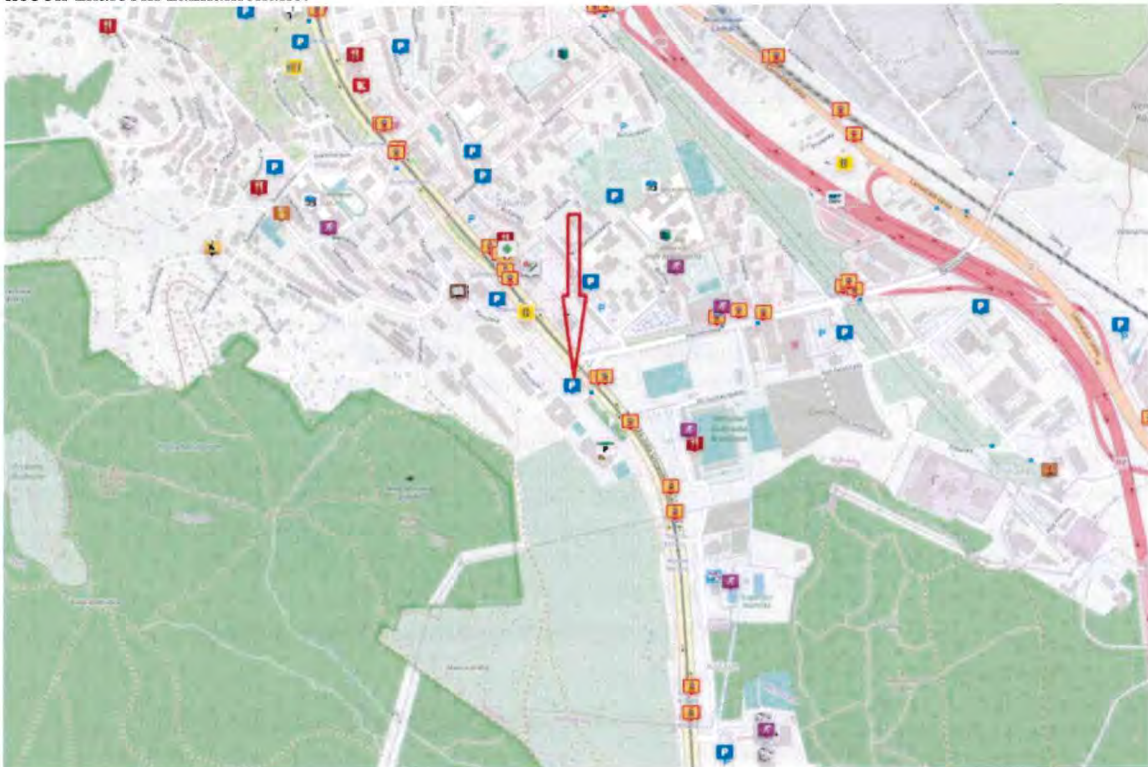
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 2375/21,22 v uvedenom diele v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36 361 518.

- c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:  
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením za účasti znalca, vykonaná dňa 26.08.2020. V rámci miestnej obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia predmetu posúdenia a príľahlej lokality.
- d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:  
K vypracovaniu znaleckého posudku nebola potrebná ani dodaná žiadna technická dokumentácia.
- e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.
- f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Pozemky p. č. 2375/21 - diel 1 a 2375/22 - diel 2, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, na LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020).
- g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok p. č. 2375/21 - diel 1 a 2375/22 - diel 2, sa nachádzajú v zóne zastavanej bytovými domami a administratívnymi budovami. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k pozemkom je po mestskej komunikácii. V blízkosti je možnosť parkovania. V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 15 min., v závislosti od dopravnej situácie. V meste je v dosahu vlaková autobusová a lodná doprava. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemkov je možné v zmysle listu vlastníctva ak geometrického plánu ako zastavané plochy a nádvoria (18 - pozemok na ktorom je dvor), umiestnené v zastavanom území obce.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Neboli znalcom identifikované.

## 2.1 POZEMKY

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020)

## POPIS

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

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

Pozemky sa nachádzajú v mierne svahovitom teréne Možnosť parkovania je v bezprostrednej blízkosti. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynovodom, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2375/21 - diel č. 1	zastavaná plocha a nádvorie	83,00	1/1	83,00
2375/22 - diel č. 2	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
Spolu výmera				94,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00



## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,8270
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8270$	121,29 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 2375/21 - diel č. 1	$83,00 \text{ m}^2 * 121,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 067,07
parceta č. 2375/22 - diel č. 2	$11,00 \text{ m}^2 * 121,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 334,19
Spolu		11 401,26

## 3. NÁJMY

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€/m}^2, \text{rok}]$$

kde:

- $V\check{S}H_{POZMJ}$  je, všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],  
 $k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],  
 $k_N$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),  
 $n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

## 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

## 3.1.1 LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020)

Úroková miera "k" bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p. a. pre Slovensko, pre vklady domácností s dobou dohodnutej splatnosti nad 2 roky, pre posudzované (známe) obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (08/2019 - 7/2020), čo je 1,12%.

zdroj: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>

Daň z príjmu "N" (právnické osoby) platná pre posudzované obdobie 21,00%.

Vzhľadom na súčasné aj budúce využitie pozemkov, jeho druh a polohu bolo obdobie predpokladanej návratnosti investície "n" stanovené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov odborným odhadom na 20 rokov.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	121,290 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,12 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	94,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_N$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 121,290 * \left[ \frac{(1 + 0,0112)^{20} * 0,0112}{(1 + 0,0112)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 8,231 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 94,00 \text{ m}^2 * 8,231 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 773,71 \text{ €/rok}$$

#### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu

##### POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, časť F.2 b v platnom znení sa vykoná takto: Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Ohodnocované pozemky/diely BA IV, k. ú. Dúbravka sú v súčasnosti prevažne nezastavané. Vecné bremeno sa týka uloženia inžinierskej siete (Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete) – podzemné elektrické vedenie.

- 1 Úroková miera "k" bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p. a. pre Slovensko, pre vklady domácností s dobou dohodnutej splatnosti nad 2 roky, pre posudzované (známe) obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (08/2019 - 7/2020), čo je 1,12%.

<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>

- 2 Keďže je predpoklad, že vecné bremeno v podobe podzemného elektrického vedenia bude trvať minimálne 20 rokov, uvažujem s dobou trvania vecného bremena v maximálnej prípustnej miere a to 20 rokov (časovo neobmedzené obdobie).
- Bežný hrubý príjem je stanovený v rozsahu obmedzenia a to m<sup>2</sup> záberu vr. ochranného pásma elektrického vedenia, v zmysle prílohy „GP č. 1058/2018 (35/2020), zo dňa 24.08.2018“

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z prenájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Vzťah na výpočet:

$$OZBE = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} [\text{€/rok}]$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektívizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0% do 75%, pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerným záujmom o ich nájom. Hodnota 75% sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom. Problém môže nastať v prípadoch, v ktorých je dôvodný predpoklad, že výnos z pozemku na báze prenájmu nie je možný, resp. strata sa blíži 100%. V takýchto prípadoch neexistuje bežný odčerpateľný zdroj na báze prenájmu.

- Strata odhadovaná odborným odhadom v hodnote 25,00% je uvažovaná z dôvodu pôdorysného tvaru daných pozemkov, a ich umiestnenia v zastavanom území obce.
- Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemkov so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady

na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojím spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Vzťah na výpočet:

$$\text{OZBU} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie} [\text{€/rok}]$$

Rozdiel oproti bežnému odčerpateľnému zdroju je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená alebo znížená a v položke zohľadnenia obmedzenia. Položka nákladov môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú (napr. zriadenie a prevádzkovanie strážnej služby). Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemku).

Obmedzenie z titulu závady:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$$

Potom obmedzenie, ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme takto

$$\text{Obmedzenie} - \text{odhadované obmedzenie zo } (100 - \text{strata}) [\%]$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100%) nastáva najčastejšie vtedy, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena). Ide spravidla o prípady práva stavby na pozemku, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. V takýchto prípadoch vlastník zaťaženého pozemku nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Ak odhadujeme 100% obmedzenie, potom pri bežnej strate 25% do výpočtu dosadíme hodnotu obmedzenia vo výške 75%, čím bude splnená vyššie uvedená okrajová podmienka.

- Keďže sa jedná o vecné bremeno práva uloženia elektrického vedenia, stanovujem skutočné obmedzenie z titulu závady odborným odhadom na 15,00%.

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1,12 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
vecné bremeno	83+11	m <sup>2</sup>	94,00	8,231	773,71

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

$$\text{OZ}_{\text{BE}} = 773,71 - 0,00 - 193,43(25\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 580,28 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  $15 * (100-25)/100 = 11,25 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BU}$ ):

$$OZ_{BU} = 773,71 - 0,00 - 193,43(25\% \text{ strata}) - 87,04(11,25\% \text{ obmedzenie}) = 493,24 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |493,24 - 580,28| = 87,04 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 1,12 / 100 = 0,0112$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 87,04 * \frac{(1+0,0112)^1 - 1}{(1+0,0112)^1 * 0,0112}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 86,08 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 86,08 / 94 = 0,92 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 87,04 * \frac{(1+0,0112)^{20} - 1}{(1+0,0112)^{20} * 0,0112}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,551,87 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,551,87 / 94 = 16,51 \text{ €/m}^2$$

## III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

## Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty (vecné bremeno) nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemky p. č. 2375/21 - diel 1 a 2375/22 - diel 2, ul. Mikuláša Shneidera-Trnavského, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. DÚBRAVKA, k. ú. Dúbravka, na LV č. 1125, a GP č. G1-1804/2020 (35/2020).

## Odpoveď:

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu	1 551,87	znižuje
Spolu VŠH	1 551,87	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>1 550,00</b>	

**Slovom: Jedentisícpäťstopäťdesiat Eur**

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, sú uvedené v časti II - Posudok, 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty, po "c". Mimoriadne riziká neboli znalcom identifikované.

Znalecký úkon (znalecký posudok) vypracovali:

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING – znalec v odbore Stavebníctvo, ev. č. 914882

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže správnosť znaleckého úkonu (znaleckého posudku) osobne potvrdiť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §16 vyhlášky MS SR č. 228/2018 Z. z.:

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING – časť Odhad hodnoty nehnuteľností

V Bratislave dňa 09.09.2020

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING  
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
štatutárny orgán znaleckej organizácie/konateľ  
Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.

## IV. PRÍLOHY

p. č.	doklad	formát	počet strán
1	Výpis z listu vlastníctva č. 1125, <a href="http://www.katasterportal.sk">www.katasterportal.sk</a> , zo dňa 26.08.2020	A4	2
2	Kópia katastrálnej mapy, <a href="http://zbgis.skgeodesy.sk">zbgis.skgeodesy.sk</a> , zo dňa 26.08.2020	A4	1
3	GP č. G1-1804/2020 (35/2020), overený 09.09.2020	A4	4
4	Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena - draft	A4	8
5	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 26.08.2020	A4	1
	spolu		16

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Bratislava IV**  
 Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**  
 Katastrálne územie: **Dúbravka**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **26.08.2020**  
 Čas vyhotovenia: **16:05:11**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1125**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2374	3148	zastavaná plocha a nádvorie	17			1
2375/ 1	13085	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
<b>PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 22515/2020</b>						
2375/ 2	174	zastavaná plocha a nádvorie	17			1
2375/ 11	21	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
2375/ 21	624	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
2375/ 22	96	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
2375/ 23	186	zastavaná plocha a nádvorie	18			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
744	2374	15	Inštitút pre verejnú správu		1
744	2375/ 2	15	Inštitút pre verejnú správu		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:	<b>Vlastník</b>	
<b>1</b>	Slovenská republika, SR	1 / 1
<b>Identifikátor :</b>		
<b>Titul nadobudnutia</b>	Žiadosť o zápis č. HOc-1978 - Vz 148/79	
Účastník právneho vzťahu:	<b>Správca</b>	
<b>2</b>	Centrum účelových zariadení, Rekreačná 13, Piešťany, PSČ 921 01, SR	/
<b>IČO :</b>		
<b>Titul nadobudnutia</b>	Čiastkový protokol o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu Č.p.: CUZ-IVS-46/2013 zo dňa 31.01.2013, Z-5476/13	

---

**ČASŤ C: ĽARCHY****Por.č.:**

Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku reg.C-KN parc.č. 2375/1 strpieť trvalé právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vymedzenom ako diel č.2 v geometrickom pláne č. 122/2019 úradne overenom pod č. G1-2345/2019 v prospech vlastníka pozemkov reg. C-KN parc.č. 2373/2, 2373/9, 2373/26 a stavba administr.budova so s.č. 3151 na pozemku reg. C-KN parc.č. 2373/9 podľa V-6078/2020 zo dňa 01.04.2020

Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku reg.C-KN parc.č. 2375/1 strpieť dočasné právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vymedzenom ako diel č.1 v geometrickom pláne č. 122/2019 úradne overenom pod č. G1-2345/2019 v prospech vlastníka pozemkov reg. C-KN parc.č. 2373/2, 2373/9, 2373/26 a stavba administr.budova so s.č. 3151 na pozemku reg. C-KN parc.č. 2373/9, podľa V-6078/2020 zo dňa 01.04.2020

**Iné údaje:**

GP č. 243-212-8-89 - Vz 15/90

Zápis GP č.58/2004

Zápis GP č. 22/2006 na obnovenie právneho stavu parc. č. 2375/1 - Z 942/06

Zápis GP č. over. G1-1411/2019 ; R-301/2020, v.z.768/20

**Poznámka:**

Bez zápisu.



# Export

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Dúbravka > k.ú. Dúbravka

2373/11



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

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

Vyhотовiteľ: <b>Geovis s.r.o.</b> Čalovská 20 821 05 Bratislava IČO: 36 810 851 č.t. 0905 851354 info@geovis.sk		Kraj: Bratislavský	Okres: Bratislava IV	Obec: Bratislava- m.č. Dúbravka
Kat. územie: Dúbravka		Číslo plánu: 35/2020	Mapový list č.: Stupava 1-8/24	
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <i>na vyznačenie vecného bremena na priznanie          práva uloženia inžinierskych sietí na p.č.          2375/21,22 a oddelenie pozemku parc.č.          2375/24.</i>				
Vyhотовil:		Autorizačne overil:		Úradne overil: <b>Ing. Monika Vlčková</b>
Dňa: 02.09.2020	Meno: Ing. Martin Majdan	Dňa: 02.09.2020	Meno: Ing. Milica Vašková	Dňa: 09-09-2020 Číslo: GI- 1804/2020
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované, roxormi		Náležitostami 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.: 6281				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

t.č. 6.50 - 1997

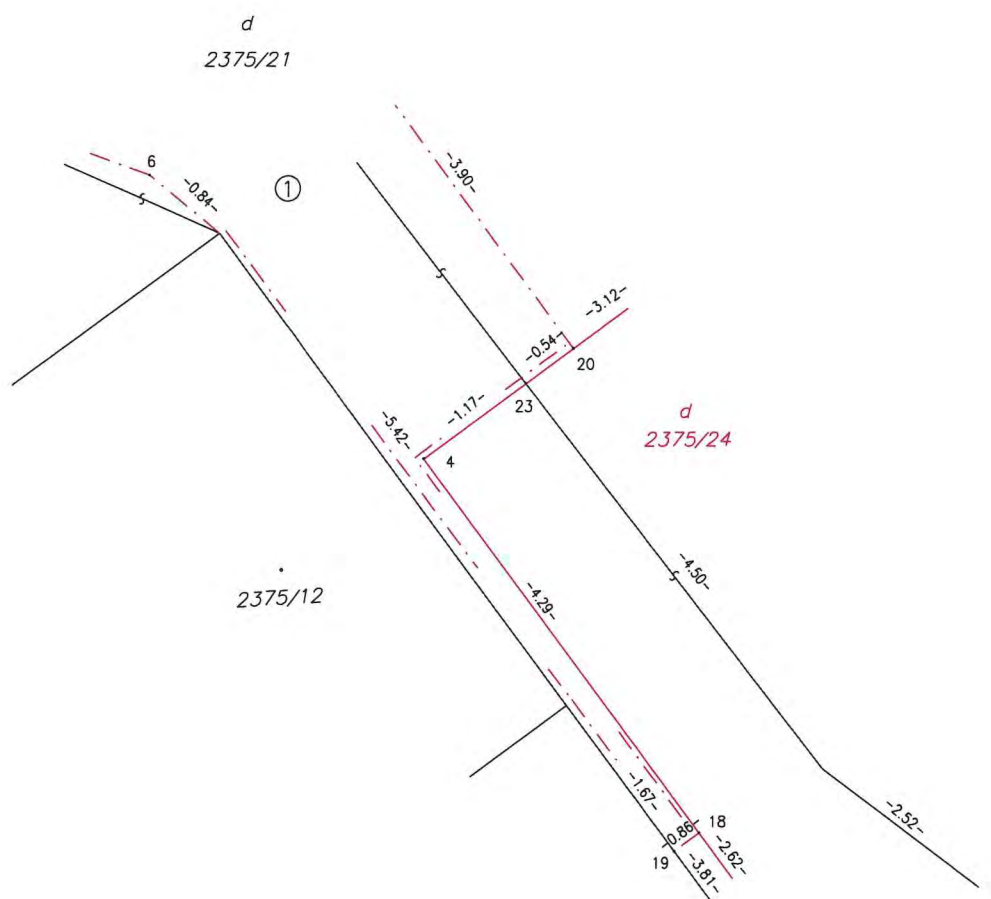
VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vl.	parcely		ha	m2								ha	m2		
LV	PK	KN													
<b>Stav právny je totožný s registrom C KN:</b>															
<b>vyčíslenie rozsahu vecného bremena</b>															
1125		2375/21	624		zast.pl.	1			2375/21	83	2375/21	591		zast.pl. 18	SR-Centrum účelových zariadení, Rekrečná 13, Piešťany
											2375/24	33		zast.pl. 18	detto
1125		2375/22	96		zast.pl.	2			2375/22	11	2375/22	96		zast.pl. 18	detto
spolu:			720							94		720			

Legenda: kód spôsobu využívania:

18 Pozemok, na ktorom je dvor

*Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 2375/21,22 vo vyznačených dieloch v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36 361 518.*

Det. A





## Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

### č. Budúceho povinného: **DOPLNIŤ**

uzatvorená podľa ustanovenia § 50a a nasl. a § 151n a nasl. a § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“) medzi nasledujúcimi stranami:

#### **Mestská časť Bratislava - Dúbravka**

Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava, Slovenská republika  
 Zastúpená: RNDr. Martin Zaťovič, starosta Mestskej časti Bratislava – Dúbravka  
 Bankové spojenie: **DOPLNIŤ**  
 IBAN: **DOPLNIŤ**  
 BIC-SWIFT: **DOPLNIŤ**  
 IČO: 00 603 406  
 DIČ: 2020919120  
 IČDPH: nie je platca DPH

(ďalej len „**Budúci povinný**“ v príslušnom tvare)

**a**

#### **JADURO, s.r.o.**

Sídlo: Kováčska 6, 831 04 Bratislava  
 Zastúpená: Ing. Dušan Levák - konateľ  
 Ing. Branislav Duboš - konateľ  
 Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky  
 IBAN:  
 SWIFT: UNCRSKBX  
 IČO: 48 183 041  
 DIČ: 2120099410  
 IČ DPH: SK2120099410

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 104317/B

(ďalej len „**Budúci oprávnený**“ v príslušnom tvare)

(ďalej spoločne Budúci povinný a Budúci oprávnený aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“ v príslušnom tvare)

### Článok I Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena, na základe dohody o spoločnom postupe s Budúcim oprávneným, má záujem stať sa výlučným vlastníkom (1/1) nasledovných nehnuteľností (pozemkov) vedených v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2375/21** – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 624 m<sup>2</sup>,

- b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2375/22** – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 96 m<sup>2</sup>,
- c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2375/23** – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 186 m<sup>2</sup>,

ktoré sú v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve (1/1) Slovenskej republiky pod správou Centra účelových zariadení, Rekreačná 13, 921 01 Piešťany (ďalej ako „CÚZ“), evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1125.

(ďalej uvedené nehnuteľnosti aj ako „**Nehuteľnosti**“ v príslušnom tvare).

2. Nehuteľnosti sú dotknuté stavebným zámerom Budúceho oprávneného na umiestnenie a budúce vybudovanie vjazdov, rozšírenie križovatky, umiestnenie trafostanice a iných projekčných súvislostí, ohľadom ktorého rokoval Budúci kupujúci s CÚZ o možnostiach majetkoprávneho vysporiadania a iného práva k stavbe týkajúceho sa Nehuteľností. Ako spoločné riešenie požiadal Budúci oprávnený Budúceho povinného, na základe žiadosti zo dňa **DOPLNIŤ**, o realizáciu odkúpenia nehnuteľností s poskytnutím peňažných prostriedkov kryjúcich náklady za odkúpenie nehnuteľností. Po odkúpení nehnuteľností Budúcim povinným na základe kúpnej zmluvy medzi Budúcim povinným a CÚZ (ďalej ako „**Nadobúdacia zmluva**“), s ďalšou možnosťou majetkoprávneho vysporiadania a zriadenia iného práva k stavbe a umožnenia prístupu k nehnuteľnostiam medzi Budúcim povinným a Budúcim oprávneným, na základe ktorého uzatvárajú túto Zmluvu.
3. Zámer bol odprezentovaný Budúcim oprávneným a prerokovaný Budúcim povinným na miestnom zastupiteľstve Mestskej časti Bratislava - Dúbravka, ktoré sa uskutočnilo dňa **DOPLNIŤ**, ktoré schválilo zámer na budúcu realizáciu kúpy Nehuteľností a s tým späť dojednanie podmienok na uzavretie Nadobúdacej zmluvy.
4. Na základe tejto Zmluvy, sa zároveň poskytuje finančné krytie na zaplatenie celej výšky kúpnej ceny z Nadobúdacej zmluvy, prostredníctvom finančných prostriedkov Budúceho oprávneného, poskytovaných Budúcemu povinnému po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve v dojednanej výške 110.000 EUR (ďalej ako „**Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy**“).

Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy sa považuje za nenávratný finančný príspevok Budúceho oprávneného, ako odplata za umožnenie realizácie dohôd a uzavretia v budúcnosti uzavretých zmlúv podľa tejto Zmluvy, t. j. Kúpnej zmluvy, Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

## **Článok II** **Predmet zmluvy**

1. Na Základe tejto Zmluvy, sa dojednávajú podmienky ohľadom zriadenia budúceho vecného bremena in rem v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Budúceho oprávneného, ktoré susedia s Nehuteľnosťami, a ktoré sú vedené v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec, BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/2** – ostatné plochy, vo výmere 3281 m<sup>2</sup>,
  - b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/26** – ostatné plochy, vo výmere 2350 m<sup>2</sup>,
  - c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **2373/9** – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 894 m<sup>2</sup>,

všetky evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1298.

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej ako „**Zmluva o zriadení vecného bremena**“), ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria Kúpnu zmluvu na odkúpenie časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2375/21 – zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 624 m<sup>2</sup> (ďalej ako „**Kúpna zmluva**“), ktorý nadobudne Budúci povinný a následne odpredá Budúcemu povinnému časť uvedeného pozemku určenú pod p. č. 2375/24 o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría podľa Geometrického plánu č. 35/2020 zo dňa 16.03.2020 vyhotoveného spoločnosťou Geovis s.r.o., Čalovská 20, 821 05 Bratislava, IČO: 36 810 851, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa **DOPLNIŤ**, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Geometrický plán**“), ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy v budúcnosti, po splnení podmienok uvedených v tejto Zmluve, uzatvoria trojstrannú Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku spolu so spoločnosťou Západoslovenská distribučná, a.s. (ďalej ako „**ZSDIS**“), IČO: 36 361 518, u ktorej bude vystupovať Budúci povinný v postavení budúceho povinného, ZSDIS v postavení budúceho oprávneného in personam a Budúci oprávnený ako tretia strana, platiteľ odplaty za poskytnutie vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí (ďalej ako „**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS**“), zriadeného na časť Nehnuteľností, ktoré vymedzuje Geometrický plán, určené v diely č. 1 vo výmere zaťaženia 83 m<sup>2</sup> a v diely 2 vo výmere zaťaženia 11 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na to, že ZSDIS nie je účastníkom tejto Zmluvy, Budúci oprávnený preberá záväzok za vyrokovanie podmienok so ZSDIS a zaväzuje sa, že zabezpečí od ZSDIS uzavretie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

### Článok III

#### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy - Zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnuteľností Budúcim kupujúcim a zaplacení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavrujú Zmluvu o zriadení vecného bremena.
2. Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena Budúci povinný ako výlučný vlastník Nehnuteľností zriadi vecné bremeno in rem v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností, ktoré sú v čase uzavretia tejto Zmluvy vo výlučnom vlastníctve (1/1) Budúceho oprávneného, ktoré susedia s Nehnuteľnosťami, a ktoré sú vedené v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV, obec, BA -m.č. Dúbravka ako:
  - a) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/2 – ostatné plochy, vo výmere 3281 m<sup>2</sup>,
  - b) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/26 – ostatné plochy, vo výmere 2350 m<sup>2</sup>,
  - c) pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2373/9 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 894 m<sup>2</sup>.



3. Vecné bremeno založené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena sa z Nehnutelností nebude týkať novovytvorenej parcely – Predávaného pozemku (p. č. 2375/24 o výmere 33m2 druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría vymedzenej Geometrickým plánom), určenej na odpredaj podľa Kúpnej zmluvy.
4. Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena, bude zriadené podľa tohto článku Zmluvy vecné bremeno v nasledovnom rozsahu:
  - a) právo Budúceho oprávneného zabezpečenia nevyhnutného vstupu, prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami k zaťaženému pozemku,
  - b) právo Budúceho oprávneného týkajúce sa zriaďovania, uloženia, vedenia, výstavby a užívania inžinierskych sietí na povrchu, nad a pod povrchom na nehnuteľnosti vo vlastníctve povinného a s tým súvisiacich terénnych úprav, úprav pôdy a jej porastu,
  - c) právo Budúceho oprávneného k vstupu osobami a vjazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na nehnuteľnosti vo vlastníctve povinného za účelom prevádzkovania, užívania, údržby, výmeny, zmien a opráv alebo odstránenia inžinierskych sietí,
  - d) právo Budúceho oprávneného zriadenia (výstavby), prevádzkovania a neobmedzeného užívania pozemnej komunikácie,
  - e) právo Budúceho oprávneného k vykonávaniu nevyhnutných revízií, údržby a opráv pozemnej komunikácie.
5. Odplata za zriadenie vecného bremena zriadeného na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena bude stanovená na základe v budúcnosti vyhotoveného znaleckého posudku, ktorý sa vyhotoví k zneniu zmluvy o zriadení vecného bremena, uzavretej na základe tohto článku III. Zmluvy. Zmluvné strany konštatujú, že odplata bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Zmluvy o zriadení vecného bremena.
6. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú.
7. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností Zmluvy o zriadení vecného bremena bude znášať Budúci oprávnený (samostatne a nezávisle od Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy).
8. Návrh na zápis vecného bremena, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena, do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Budúci povinný sa zaväzuje podpísať návrh na vklad vecného bremena podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena za jeho stranu v deň jeho podpisu Zmluvy o zriadení vecného bremena. Ostatné podklady, ktoré zabezpečuje Budúci povinný k uzavretiu Zmluvy o zriadení vecného bremena, ako povinné prílohy návrhu na vklad, je povinný Budúci povinný, odovzdať Budúcemu oprávnenému najneskôr do 10 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Zmluvné strany sa môžu v Zmluve o zriadení vecného bremena dojednať na rozdielnom postupe týkajúceho sa návrhu na vklad.
9. Zmluvné strany sa dojednali, že rozsah vecných bremien uvedených v bode 4. tohto článku III. Zmluvy sa môže primerane zúžiť v súlade s geometrickými plánmi určenými na presné trasovanie inžinierskych sietí a pozemných komunikácií, k čomu Budúci oprávnený môže zabezpečiť vyhotovenie geometrických plánov a k nim príslušným znaleckým posudkom.
10. Zmluvné strany sa dojednali, že pre účely vecných bremien týkajúcich sa inžinierskych sietí sa môžu záväzky na základe tohto článku III. Zmluvy nahradiť budúcimi zmluvami o zriadení vecného bremena s konkrétnymi sieťarskými spoločnosťami primerane a/alebo obdobne, ako je to uvedené v článku V. Zmluvy u postupe k uzavretiu Zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

11. Ostatné podrobnosti Zmluvy o zriadení vecného bremena sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Zmluvy o zriadení vecného bremena.

#### Článok IV

##### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy – Kúpna zmluva

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnuteľností Budúcim kupujúcim a zaplacení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavrujú Kúpnu zmluvu.
2. Na základe Kúpnej zmluvy Budúci povinný odpredá Budúcemu oprávnenému časť v budúcnosti nadobudnutého pozemku z Nehnuteľností, a to časť pôvodnej parcely reg. CKN p. č. 2375/21 o výmere 624 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria rozdelenú Geometrickým plánom na pozemok parcely reg. CKN p. č. 2375/21 o výmere 591 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorá ostane vo vlastníctve Budúceho povinného a novovytvorený pozemok parcely reg. CKN p. č. 2375/24 o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria určený na budúci odpredaj z výlučného vlastníctva (1/1) Budúceho povinného do výlučného vlastníctva (1/1) Budúceho oprávneného (ďalej ako „Predávaný pozemok“).
3. Kúpna cena za Predávaný pozemok na základe Kúpnej zmluvy je stanovená na základe znaleckého posudku **DOPLNIŤ** vo výške 4.000,- EUR (slovom: štyritisíc eur). Zmluvné strany konštatujú, že kúpna cena sa považuje za primeranú a bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Kúpnej zmluvy.
4. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností Kúpnej zmluvy bude znášať Budúci oprávnený (samostatne a nezávisle od Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy).
5. Návrh na zápis prevodu Predávaného pozemku, podľa Kúpnej zmluvy, do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy. Budúci povinný sa zaväzuje podpísať návrh na vklad prevodu Predávaného pozemku podľa Kúpnej zmluvy za jeho stranu v deň jeho podpisu Kúpnej zmluvy. Ostatné podklady, ktoré zabezpečuje Budúci povinný k uzavretiu Kúpnej zmluvy, ako povinné prílohy návrhu na vklad, je povinný Budúci povinný, odovzdať Budúcemu oprávnenému najneskôr do 10 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena. Zmluvné strany sa môžu v Kúpnej zmluve dojednať na rozdielnom postupe týkajúceho sa návrhu na vklad.
6. Ostatné podrobnosti Kúpnej zmluvy sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Kúpnej zmluvy.

#### Článok V

##### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy - Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po nadobudnutí Nehnuteľností Budúcim kupujúcim a zaplacení Finančného krytia Nadobúdacej zmluvy a Finančného krytia budúcej správy nehnuteľností, na základe výzvy Budúceho oprávneného bezodkladne uzavrujú Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS, po odrokovanií podmienok a zmluvnej dokumentácie medzi Zmluvnými stranami a ZSDIS.

2. Na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS Budúci povinný, ako výlučný vlastník Nehnutelností v postavení budúceho povinného z vecného bremena, sa dojedná na podmienkach budúceho zriadenia vecného bremena in personam v prospech ZSDIS, v postavení budúceho oprávneného z vecného bremena a Budúci oprávnený bude vystupovať, ako tretia strana platiteľ odplaty za budúce vecné bremeno.
  3. Budúce vecné bremeno založené na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa z Nehnutelností nebude týkať novovytvorenej parcely – Predávaného pozemku (p. č. 2375/24 o výmere 33m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vymedzenej Geometrickým plánom), určenej na odpredaj podľa Kúpnej zmluvy a zároveň sa nebude týkať pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2375/23 – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 186 m<sup>2</sup>. Budúce vecné bremeno založené na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa zriadi podľa Geometrického plánu, ktoré je vymedzené v diely 1 a diely 2.
  4. Na základe Zmluvy o budúcej Zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS, bude v prospech ZSDIS v budúcnosti zriadené, podľa tohto článku Zmluvy, vecné bremeno v nasledovnom rozsahu:
    - a) Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (VN a NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 2375/21, 22 v uvedenom diele 1 a 2 podľa Geometrického plánu v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO 36 361 518.
- Na základe návrhu ZSDIS sa môže formulácia rozsahu vecného bremena pred uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS primerane zmeniť.
5. Odplata za zriadenie budúceho vecného bremena v budúcnosti zriadeného na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS je stanovená na základe znaleckého posudku **DOPLNIŤ** vo výške 1.550,- EUR (slovom: tisícpäťstopäťdesiat eur). Zmluvné strany konštatujú, že odplata sa považuje za primeranú a bude hradená Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému po uzavretí Zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej na základe Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.
  6. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS a k nej následne uzavretá Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú.
  7. Ostatné podrobnosti Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS sa dojednávajú v rámci rokovaní k uzavretiu Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku ZSDIS.

## Článok VI

### Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dojednali, že Budúci oprávnený poskytne Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy po poskytnutí súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky k uzavretiu Nadobúdacej zmluvy. Budúci povinný následne vystaví a bezodkladne po vystavení doručí Budúcemu oprávnenému faktúru so splatnosťou najmenej 15 dní od momentu jej vystavenia na úhradu 110.000 EUR. Ostatné podrobnosti budú uvedené vo faktúre. Budúci povinný sa zaväzuje Finančné krytie Nadobúdacej zmluvy použiť účelovo výlučne k odkúpeniu Nehnutelností.

## **Článok VII Doručovanie**

1. Písomnosti si Zmluvné strany budú doručovať osobne alebo poštou. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, budú miestom doručovania Zmluvných strán adresy uvedené v hlavičke tejto Zmluvy u každej Zmluvnej strany.
2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku je dotknutá Zmluvná strana povinná preukázateľným spôsobom písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenia podľa tejto zmluvy považujú za doručené na adresu uvedenú v odseku 1 tohto článku, resp. na adresu posledne písomne oznámenú Zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť jednej Zmluvnej strany podľa odseku 1 tohto článku doručená podľa odseku 1 a 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk druhej Zmluvnej strany, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Zmluvnej strane, ako písomnosť neprevzatá druhou Zmluvnou stranou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia Zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že druhá Zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

## **Článok V Ukončenie Zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
  - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
  - b) odstúpením od Zmluvy Budúcim povinným, ak Budúci oprávnený neuhradí Finančné krytie podľa článku VI ods. 1. a 2. tejto Zmluvy Budúcemu povinnému v lehote ich splatnosti,
  - c) odstúpením od Zmluvy Budúcim povinným, ak CÚZ neuzavrie Nadobúdaciú zmluvu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto Zmluvy,
  - d) odstúpením od Zmluvy Budúcim oprávneným, ak Budúci povinný alebo CÚZ neuzavrie Nadobúdaciú zmluvu a nepreukáže to Budúcemu oprávnenému do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto Zmluvy a/alebo súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky k Nadobúdacej zmluve nebude poskytnutý a Budúcemu oprávnenému preukázaný do 3 mesiacov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
2. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení ostatným zmluvným stranám.

## **Článok VI Záverečné ustanovenia**

1. K zmene podmienok dohodnutých touto Zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto Zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade

akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.

3. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 4-och rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 2 vyhotovenia pre Budúceho povinného a 2 vyhotovenia pre Budúceho oprávneného.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, nemajú proti obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - a) Príloha č. 1 Geometrický plán č. 35/2020 (kópia)

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

Budúci povinný:

**Mestská časť Bratislava - Dúbravka**

Budúci oprávnený:

**JADURO, s.r.o.**

.....  
 RNDr. Martin Zaťovič  
 starosta Mestskej časti Bratislava – Dúbravka

.....  
 Ing. Dušan Levák  
 konateľ

.....  
 Ing. Branislav Duboš  
 konateľ



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

- v odbore 370000 STAVEBNÍCTVO, odvetviach
  - 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností,
  - 370100 Pozemné stavby,
- v odbore 510000 EKONOMIKA A RIADENIE PODNIKOV, odvetví
  - 510101 Oceňovanie a hodnotenie podnikov,

pod evidenčným číslom 900277.

Znalecký úkon (znalecký posudok) je zapísaný v denníku pod číslom 54/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING  
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
štatutárny orgán znaleckej organizácie/konateľ  
Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.