

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

---

Materiál na 2. zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 31.01.2023

## Návrh

na kúpu spoluvlastníckeho podielu (vo veľkosti 1/22 k celku) k pozemku registra „C“  
parc. č. 3503/17, k. ú. Dúbravka, spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., ako  
prípád hodný osobitného zreteľa

---

### Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar  
prednosta miestneho úradu

### Zodpovedný:

JUDr. Jarmila Machajdíková  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

### Spracovateľ:

Pavol Peceň  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

### Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 13/2023 zo dňa 17.01.2023
4. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Stanovisko ekonomickej komisie
6. Žiadosť o kúpu
7. Predchádzajúci súhlas primátora
8. Dohoda o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva
9. Znalecký posudok
10. Geometrický plán
11. Kópia z katastrálnej mapy so širšími vzťahmi

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### schvaľuje

predaj spoluvlastníckeho podielu 1/22 k celku k pozemku registra „C“ parc. č. 3503/17, druh pozemku – ostatná plocha vo výmere 543 m<sup>2</sup>, v k.ú. Dúbravka spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., za cenu **4 940,00 EUR**, ako prípad hodný osobitného zreteľa s nasledovnými podmienkami:

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

### Dôvodová správa

#### Skutkový stav

Listom zo dňa 21.04.2021 odstúpil Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy mestskej časti Bratislava-Dúbravka žiadosť spoločnosti VILLA RUSTICA-TERASY, s. r. o., o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva pozemku reg. „C“ parc. č. 3503/17, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 543 m<sup>2</sup>, v k. ú. Dúbravka s tým, že žiadateľ má záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/22 k celku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemok v majetku hlavného mesta SR Bratislavy bol Protokolom o zverení č. 19/1991 zo dňa 01.10.1991 zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Znaleckým posudkom č. 148/2021 zo dňa 29.08.2021, ktorý vypracoval znalec Dr. Ing. Roman Chotár (evidenčné číslo znalca: 911297), bol predmet predaja ocenený na sumu 154,06 EUR/m<sup>2</sup>, t.z. na **3 800,00 EUR** za celý predmet predaja.

Listom zo dňa 28.06.2022 bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený prechádzajúceho súhlasu primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 09 01 0041 22 s podmienkou, že:

- pred podpisom kúpnej zmluvy podľa tohto predchádzajúceho súhlasu sa žiadateľ o kúpu preukáže uzatvorenou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve medzi žiadateľom ako budúcim predávajúcim a ostatnými spoluvlastníkmi pozemku (Anna Hrbáňová, Boris Usačev a spoločnosť Záhradné mesto, s. r. o.) ako budúcimi kupujúcimi, predmetom ktorej bude predaj pozemkov registra „C“ parc. č. 3503/53, ostatná plocha s výmerou 193 m<sup>2</sup> 3503/54 – ostatná plocha s výmerou 41 m<sup>2</sup> a 3503/55 – ostatná plocha s výmerou 31 m<sup>2</sup>, v k. ú. Dúbravka, podľa geometrického plánu č. 23/2022, overeného pod č. G1-686/2022, dňa 14.4.2022.
- súčasťou predchádzajúceho súhlasu je aj odporúčanie smerujúce **k prehodnoteniu výšky ceny s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností.**

V súvislosti s vyššie uvedenou požiadavkou žiadateľ predložil kópiu dohody o zrušení a vysporiadaní spoluvlastníckeho podielu, ktorá vedie k majetkovému vysporiadaniu pozemku

podľa GP č. 23/2022. (Podľa vyjadrenia právneho oddelenia magistrátu je predložená dohoda akceptovateľná a považuje sa za splnenie vyššie uvedenej podmienky).

Z kúpnej ceny 4 940,00 EUR prináleží mestskej časti Bratislava-Dúbravka 60 %, to znamená 2 964,00 EUR a hlavnému mestu SR Bratislave 40 %, to znamená 1 976,00 EUR.

Materiál bol predložený na rokovanie Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Dúbravka dňa 13.09.2022. Návrh bol stiahnutý z rokovania. Vzhľadom na uvedené, mestská časť opätovne predkladá materiál na schválenie.

#### Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

Žiadateľ, ako spoluvlastník pozemku (veľkosť spoluvlastníckeho podielu žiadateľa je 6/11 k celku) je zároveň výlučným vlastníkom pozemkov (parc. č. 3503/18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 3509, 3510/22, 23, 24, 25, 28), ktoré susedia s dotknutým pozemkom a má záujem uskutočniť na pozemkoch v jeho výlučnom vlastníctve výstavbu bytových a rodinných domov. Z tohto dôvodu je v jeho záujme mať riadne zabezpečené prístupové práva k pozemkom v jeho výlučnom vlastníctve. Z uvedeného dôvodu žiada o odkup spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/22 vo vlastníctve hlavného mesta SR.

Žiadateľ má vydané nasledovné rozhodnutia k stavbám, ktoré ide realizovať na pozemkoch vo svojom výlučnom vlastníctve:

1. Rozhodnutie MČ Bratislava-Dúbravka č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma zo dňa 22.08.2016 o umiestnení stavby „OBYTNÝ SÚBOR C-Terasový dom“, potvrdené Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky zo dňa 12.04.2017, právoplatné dňa 09.05.2017,
2. Rozhodnutie MČ Bratislava-Dúbravka č. SU-13646/599/2019/U/6/VL zo dňa 15.08.2019 o umiestnení stavby TERASOVÝ DOM 2, právoplatné dňa 23.09.2019.

-----

### **Uznesenie MR č. 13/2023**

zo dňa 17.01.2023

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**odporúča**

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

predaj spoluvlastníckeho podielu 1/22 k celku k pozemku registra „C“ parc. č. 3503/17, druh pozemku – ostatná plocha vo výmere 543 m<sup>2</sup>, v k.ú. Dúbravka spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., za cenu **4 940,00 EUR**, ako prípad hodný osobitného zreteľa s nasledovnými podmienkami:

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

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

Uznesenie bolo prijaté.

-----

**Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 05.09.2022:**

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

kúpu spoluvlastníckeho podielu (vo veľkosti 1/22 k celku) k pozemku registra „C“ parc. č. 3503/17, k.ú. Dúbravka spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa.

***Pripomienka komisie: Komisia odporúča zvýšiť cenu zo 154,06 EUR/ m<sup>2</sup> na sumu 200,00 EUR/m<sup>2</sup>.***

*Hlasovanie: prítomní: 5 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 1*

-----

**Stanovisko ekonomickej komisie:**

Komisia ekonomická prerokovala návrh na predaj spoluvlastníckeho podielu k pozemku spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o. a odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka návrh na predaj schváliť pod podmienkou vypracovania znaleckého posudku na zrealnenie trhovej ceny v súlade s odporúčaním Magistrátu Hl.mesta. SR Bratislava.

*Hlasovanie: prítomní: 7 za: 7 proti: 0 zdržal sa: 0*



Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Žatevná 2

844 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OMV 35889/2021	JUDr. Labušová/59356607	21. 04. 2021

Vec

Žiadosť o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva – odstúpenie žiadosti

V prílohe Vám odstupujeme žiadosť spoločnosti VILLA RUSTICA – TERASY, s. r. o., o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva pozemku reg. „C“ parc. č. 3503/17, k. ú. Dúbravka. Žiadateľ má záujem buď o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 1/22 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, alebo o reálnu del'bu daného pozemku.

Pozemok reg. „C“ parc. č. 3503/17, k. ú. Dúbravka Vám bola zverený do správy Zverovacím protokolom č. 19/91.

JUDr. Andrej Bednárík  
riaditeľ sekcie

Príloha:  
Žiadosť zo dňa 28. 01. 2020

Na vedomie:  
VILLA RUSTICA – TERASY, s.r.o.  
Zámocká 36  
811 01 Bratislava



# VILLA RUSTICA TERASY

**Magistrát Hlavného mesta Bratislavy**  
**Oddelenie majetkových vzťahov**  
**JUDr. Alexandra Labušová**

~~Prímačiálne námestie 1~~  
814 99 Bratislava

V Bratislave, dňa 28.01.2020

## **Vec: Žiadosť o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva**

spoločnosť VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o so sídlom Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO 51 262 707, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro., vl.č. 39063/B v zastúpení JUDr. Lenkou Vavricovou a MUDr. Ľubicou Ondrušovou, konateľmi (ďalej len „**žiadateľ**“) je výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo **veľkosti 6/11** vzhľadom k celku na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dúbravka :

- **pozemok registra „C“ s parc.č. 3503/17 o výmere 543 m<sup>2</sup>**, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 1574 (ďalej ako „**Nehuteľnosť**“)

**a súčasne výlučným vlastníkom nehnuteľností susediacich s Nehuteľnosťou :**

- pozemok registra „C“ s parc.č. 3503/18 o výmere 801 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1565,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3503/19 o výmere 7993 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1563,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3503/20 o výmere 465 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1564,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3503/21 o výmere 465 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1565,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3503/25 o výmere 464 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, evidovaný na liste vlastníctva č. 1569,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3503/26 o výmere 464 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda evidovaný na liste vlastníctva č. 1569,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3503/27 o výmere 464 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 1569,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3509 o výmere 1345 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, evidovaný na liste vlastníctva č. 3098,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3510/22 o výmere 728 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3510/23 o výmere 934 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3510/24 o výmere 545 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3510/25 o výmere 460 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,
- pozemok registra „C“ s parc.č. 3510/28 o výmere 315 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na liste vlastníctva č. 4225,

Na ďalšie spoluvlastnícke podiely na Nehnuteľnosti vo veľkosti 2/11 vzhľadom k celku má žiadateľ uzatvorené Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva s nasledovnými vlastníkmi :

1. MUDr. Marianna Koperdanová, rod. Bahnová, nar. 10.12.1979, trvale bytom 7 Providence Park, Southampton SO16 7QN, Veľká Británia,
2. Stanislav Farkaš, rod. Farkaš, nar. 14.03.1962, trvale bytom Haydnova 19, 811 02 Bratislava

a na spoluvlastnícky podiel na Nehnuteľnosti vo veľkosti 1/22 vzhľadom k celku s vlastníkom :

3. Andrea Valkovičová, rod. Geišbergová, nar. 12.07.1974, trvale bytom Sabinovská 11, 821 03 Bratislava

**Ostatní, zostávajúci vlastníci spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 2/11 vzhľadom k celku :**

4. Anna Hrbáčňová, rod. Pecková, nar. 16.06.1963, trvale bytom Znievska 12, 851 06 Bratislava
5. Ing. Boris Usačev, r. Usačev a Lenka Usačevová, rod. Tibenská, trvale bytom Martina Granca 11, 841 02 Bratislava

majú, rovnako ako žiadateľ, záujem na vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti.

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „HM SR“) je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na Nehnuteľnosti vo veľkosti 1/22 vzhľadom k celku (čomu zodpovedá výmera 24,7 m<sup>2</sup>), ktoré nadobudlo vyvlastňovacím rozhodnutím č. Rp 1735/86.

Každý zo spoluvlastníkov Nehnuteľnosti (s výnimkou HM SR) je súčasne výlučným vlastníkom pozemkov susediacich s Nehnuteľnosťou, ku ktorým Nehnuteľnosť slúži ako prístupový pozemok (za týmto účelom bol aj v minulosti zriadený).

Žiadateľ, ako aj spoluvlastníci pod hore uvedeným poradovým číslom 4 a 5 idú uskutočňovať na pozemkoch v ich výlučnom vlastníctve výstavbu (Bytových a rodinných domov), je ich záujmom mať riadne zabezpečené prístupové práva k pozemkom v ich výlučnom vlastníctve.

**Žiadateľ má t.č. vydané nasledovné rozhodnutia k stavbám, ktoré ide realizovať na pozemkoch vo svojom výlučnom vlastníctve:**

1. **Rozhodnutie mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma zo dňa 22.08.2016 o umiestnení stavby „OBYTNÝ SÚBOR C- Terasový dom“, potvrdené Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky zo dňa 12.04.2017, právoplatné dňa 09.05.2017,**
2. **Rozhodnutie mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. SU-13646/599/2019/U/6/VL zo dňa 15.08.2019 o umiestnení stavby „TERASOVÝ DOM 2“, právoplatné dňa 23.09.2019.**

**Grafické vyobrazenie stavieb s ich umiestnením na konkrétnych pozemkoch dokladáme v prílohe žiadosti.**

**Na základe doteraz uvedeného Vás žiadateľ žiada o nasledovné alternatívy vysporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku s parc.č. 3503/17:**

1. Žiadateľ navrhuje HM SR odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/22 vzhľadom k celku. Vyjadrenie ostatných spoluvlastníkov Nehnuteľnosti, že si neuplatňujú predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1/22 vzhľadom k celku vo vlastníctve HM SR žiadateľ zabezpečí.  
Uvedenú alternatívu vysporiadania podielového spoluvlastníctva odôvodňuje žiadateľ skutočnosťou, že HM SR nie je vlastníkom žiadnej nehnuteľnosti, ku ktorej by Nehnuteľnosť (p.č. 3503/17) predstavovala prístup.
2. V prípade, ak by bola navrhovaná alternatíva č. 1 pre HM SR neprijateľná a chcel by naďalej zostať vlastníkom Nehnuteľnosti, žiadateľ navrhuje, aby sa vysporiadalo podielové spoluvlastníctvo k Nehnuteľnosti takým spôsobom, že z Nehnuteľnosti by pripadol vlastnícky podiel do výlučného vlastníctva každému zo spoluvlastníkov

vo výmere zodpovedajúcej tomu ktorému spoluvlastníckemu podielu na Nehnuteľnosti v časti bezprostredne nadväzujúcej na pozemok v ich výlučnom vlastníctve.

HM SR by pripadla časť pozemku umiestnená v časti, ktorá by nebránila prístupu k pozemkom vo výlučnom vlastníctve jednotlivých vlastníkov **v rozsahu zodpovedajúcom výmere 24,7 m<sup>2</sup> v navrhovanom grafickom vyznačení na priloženej katastrálnej mape.**

Geometrický plán zabezpečujúci rozdelenie Nehnuteľnosti, ako aj všetky potrebné právne úkony sa zaväzuje zabezpečiť žiadateľ na vlastné náklady.

V prípade, že bude potrebné k našej žiadosti doplniť akékoľvek podklady, kontaktujte prosím našu právnu zástupkyňu JUDr. Helenu Markovičovou mailom na adrese: [markovicova@lawsolutions.sk](mailto:markovicova@lawsolutions.sk), resp. telefonicky na čísle +421910938088.

S úctou,

---

VILLA RUSTICA-TERASY, s.r.o.  
JUDr. Lenka Vavricová  
konateľ

---

VILLA RUSTICA-TERASY, s.r.o.  
MUDr. Ľubica Ondrušová  
konateľ

**Prílohy :**

- 1 x Grafická príloha





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

Bratislava 28. júna 2022  
MAGS OGC 55 041/2022

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 1.10.2021 č.j. OMPaL-15412/3822/2021, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

**predchádzajúci súhlas č. 09 01 0041 22**

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

- **parc.č. 3503/17 – ostatná plocha vo výmere 543 m<sup>2</sup>**, zapísaný na LV č. 1574 v **spoluvlastníckom podiele 1/22** v prospech hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 148/2021 zo dňa 29.8.2021, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **3 800,00 €** a s podmienkou, že:

- **pred podpisom kúpnej zmluvy podľa tohto predchádzajúceho súhlasu sa žiadateľ o kúpu preukáže uzatvorenou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „zmluva“) medzi spoločnosťou VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o. ako budúcim predávajúcim a Annou Hrbáňovou, Borisom Usačevom a spoločnosťou Záhradné mesto s.r.o. ako budúcimi kupujúcimi, predmetom ktorej bude predaj pozemkov registra „C“ parc.č. 3503/53, ostatná plocha s výmerou 193 m<sup>2</sup>, 3503/54, ostatná plocha s výmerou 41 m<sup>2</sup> a 3503/55, ostatná plocha s výmerou 31 m<sup>2</sup>, v k.ú. Dúbravka, podľa geometrického plánu č 23/2022, overeného pod č. G1-686/2022, dňa 14.4.2022**

a ďalej s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.8 písm. e)

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.8 písm. e.)
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

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

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C“ parc. č. 3503/17 v podiele 1/22, v k. ú. Dúbravka, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Vážený pán  
RNDr. Martin Zaťovič  
starosta mestskej časti  
Bratislava – Dúbravka

# Dohoda

## o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva

uzatvorená podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len "Dohoda") medzi:

- VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o.**  
sídlo: Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 51 262 797, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 125036/B  
konajúca: MUDr. Ľubica Ondrušová - konateľka a JUDr. Lenka Vavricová - konateľka  
(ďalej aj ako "VILLA RUSTICA-TERASY")
- ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o.**  
sídlo: Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 48 096 504, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 103195/B  
konajúca: MUDr. Ľubica Ondrušová - konateľka a Ing.arch. Peter Vavrica - konateľ  
(ďalej aj ako "ZÁHRADNÉ MESTO")
- Ing. Anna Hrbáňová** rodená Pecková, narodená 16.06.1963, rodné číslo \_\_\_\_\_ trvale bytom  
Znievska 12, 851 06 Bratislava, SR, občianka SR;  
**č. účtu/ IBAN:**  
(ďalej aj ako "Ing. Anna Hrbáňová")
- Ing. Boris Usačev** rodený Usačev, narodený 14.03.1980, rodné číslo \_\_\_\_\_ trvale bytom Martina  
Granca 11, 841 02 Bratislava, SR, občan SR a manželka **Lenka Usačevová** rodená Tibenská, narodená  
24.11.1977, rodné číslo \_\_\_\_\_ trvale bytom Špitálska 53, 811 08 Bratislava, SR, korešpondenčná  
adresa Martina Granca 11, 841 02 Bratislava, SR, občianka SR;  
**č. účtu/ IBAN:**  
(ďalej spolu aj ako "Ing. Boris Usačev a Lenka Usačevová")

(všetci spolu ďalej aj ako "účastníci dohody" alebo jednotlivito ako "účastník dohody")

### Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1 Účastníci dohody sú k momentu účinnosti Dohody podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti:

- pozemku parcely registra „C“, parc. č. 3503/17 – ostatné plochy o výmere 543 m<sup>2</sup>,

nachádzajúcej sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, v obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, zapísanej na LV č. 1574 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom v Bratislave, Katastrálny odbor (ďalej aj ako "Pozemok"), a to v nasledovných podieloch:

Por.č	Účastník dohody	Spoluvlastnícky podiel	výmera pozemku pripadajúca na veľkosť spoluvlastníckeho podielu v m <sup>2</sup>
1.	VILLA RUSTICA-TERASY	13/22 (6/11+1/22)	320,86
2.	ZÁHRADNÉ MESTO	5/22 (1/22+2/11)	123,41
3.	Ing. Anna Hrbáňová	1/11	49,36
4.	Ing. Boris Usačev a Lenka Usačevová	1/11	49,36

1.2 Geometrickým plánom č. 23/2022 na oddelenie parciel č. 3503/53-55 vyhotoveným Ing. Petrom Bajzom dňa 1.4.2022, úradne overeným dňa 14.4.2022 pod číslom G1-686/2022 (ďalej len "Geometrický plán"), ktorého kópia tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 Dohody, sa Pozemok rozčleňuje na nasledujúce pozemky parcely registra "C":

- parc. č. 3503/17 – ostatné plochy o výmere 278 m<sup>2</sup>
- parc. č. 3503/53 – ostatné plochy o výmere 193 m<sup>2</sup>
- parc. č. 3503/54 – ostatné plochy o výmere 41 m<sup>2</sup>
- parc. č. 3503/55 – ostatné plochy o výmere 31 m<sup>2</sup>

nachádzajúce sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, v obec Bratislava – mestská časť Dúbravka (ďalej spolu aj ako "Novovzniknuté pozemky").

- 1.3 Geometrický plán bol vypracovaný v záujme dosiahnutia účelného využitia Pozemku tak, že Novovzniknuté pozemky nadväzujú súvisle na pozemky vo vlastníctve jednotlivých účastníkov dohody. Účastníci dohody podpisom Dohody prehlasujú, že sú s Geometrickým plánom oboznámení a s jeho znením bez výhrad súhlasia.

## Článok II Predmet dohody

- 2.1 Predmetom Dohody je zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva účastníkov dohody k Pozemku reálnym rozdelením podľa Geometrického plánu.
- 2.2 Účastníci dohody sa dohodli, že v prípadoch, keď výmera Novovzniknutého pozemku nebude pri vysporiadaní podielového spoluvlastníctva zodpovedať výmere pripadajúcej na veľkosť spoluvlastníckeho podielu k Pozemku podľa bodu 1.1 Dohody, bude sa vzájomné vysporiadanie medzi účastníkmi dohody riešiť tiež finančným vyrovnaním podľa článku IV Dohody.

## Článok III Zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva

- 3.1 Účastníci dohody svoje podielové spoluvlastníctvo k Pozemku **zrušujú a vysporiadávajú** tak, že Pozemok podľa bodu 1.1 Dohody reálne delia podľa Geometrického plánu následovne:
- a) **VILLA RUSTICA-TERASY** sa stane výlučným vlastníkom novovytvoreného pozemku parcely registra "C", parc. č. 3503/17 – ostatné plochy o výmere 278 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, vzniknutého Geometrickým plánom odčlenením ostatných novovytvorených pozemkov podľa písm. b) až d) tohto bodu 3.1 od Pozemku;
  - b) **ZÁHRADNÉ MESTO** sa stane výlučným vlastníkom novovytvoreného pozemku parcely registra "C", parc. č. 3503/53 – ostatné plochy o výmere 193 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, vzniknutého Geometrickým plánom odčlenením od Pozemku;
  - c) **Ing. Anna Hrbáčková** sa stane výlučnou vlastníčkou novovytvoreného pozemku parcely registra "C", parc. č. 3503/54 – ostatné plochy o výmere 41 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, vzniknutého Geometrickým plánom odčlenením od Pozemku;
  - d) **Ing. Boris Usačev a Lenka Usačevová** sa stanú bezpodielovými spoluvlastníkmi novovytvoreného pozemku parcely registra "C", parc. č. 3503/55 – ostatné plochy o výmere 31 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v k. ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, vzniknutého Geometrickým plánom odčlenením od Pozemku.
- 3.2 Po zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva Pozemku podľa bodu 3.1 Dohody bude nový stav nasledovný:

Pozemok parcely registra "C" parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Spoluvlastnícky podiel	Vlastník/spoluvlastníci
3503/17	278	1/1	VILLA RUSTICA-TERASY
3503/53	193	1/1	ZÁHRADNÉ MESTO

3503/54	41	1/1	Ing. Anna Hrbáčová
3503/55	31	1/1	Ing. Boris Usačev a Lenka Usačevová

#### Článok IV Finančné vyrovnanie

- 4.1 Účastníci dohody berú na vedomie, že náklady na rozdelenie vecí - Pozemku sú vo výške cca 1.000,- € (náklady na Geometrický plán, správne poplatky, vypracovanie zmlúv, ostatné náklady). Účastníci dohody sa dohodli, že náklady na rozdelenie vecí znáša a hradí VILLA RUSTICA-TERASY.
- 4.2 Účastníci dohody sa dohodli a súhlasne vyhlasujú, že spoločnosť VILLA RUSTICA-TERASY je povinná doplatiť Ing. Anne Hrbáčovej a Ing. Boris Usačevovi a Lenke Usačevovej doplatok z titulu rozdielu hodnoty ich novonadobudnutých nehnuteľností oproti stavu, podielu, ktorý na nich pred rozdelením Pozemku s ohľadom na ich spoluvlastnícky podiel pripadal nasledovné sumy:
- Ing. Anne Hrbáčovej sumu (kompenzácia za odstúpených 8,36 m<sup>2</sup>; 56 € za 1m<sup>2</sup>)
  - Ing. Boris Usačevovi a Lenke Usačevovej sumu (kompenzácia za odstúpených 18,36 m<sup>2</sup>; 133 € za 1m<sup>2</sup>)

a to do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto Dohody.

- 4.3 Účastníci dohody prehlasujú, že okrem nároku na doplatky podľa bodu 4.2 Dohody k momentu podpisu Dohody neexistujú medzi účastníkmi dohody žiadne nevysporiadané nároky (finančné či iné) vzniknuté v súvislosti so zrušením a vysporiadaním podielového spoluvlastníctva podľa tejto Dohody a že všetky takéto nároky, okrem nároku na doplatky podľa bodu 4.2 Dohody, boli riadne vysporiadané do podpisu tejto Dohody. Účastníci dohody sa zaväzujú, že okrem nároku na doplatky podľa bodu 4.2 Dohody si v súvislosti so zrušením a vysporiadaním spoluvlastníckych podielov podľa tejto Dohody nebudú voči akémukoľvek inému účastníkovi dohody uplatňovať žiadne finančné ani iné nároky. Účastníci dohody zároveň prehlasujú, že uzavretím tejto Dohody, sú v celom rozsahu splnené záväzky medzi účastníkmi a účel ustanovenia čl. IV. (Dohoda o spôsobe užívania Parcely č. 3503/17) Dohody o urovnaní uzavretej 14.05.2019 (ďalej aj ako „Dohoda o urovnaní“), a to aj keď sa výška odstúpených m<sup>2</sup> v čísle za desatinnou čiarkou úplne nezhoduje s m<sup>2</sup> uvedenými v ustanovení bodu 2 čl. IV Dohody o urovnaní, pretože odstúpené m<sup>2</sup> uvedené v tejto Dohode sú spresnené a vychádzajú z aktuálneho Geometrického plánu. Uvedená skutočnosť má zároveň vplyv aj na výpočet a konečnú výšku finančného vyrovnania, čo zmluvné strany potvrdzujú a so spresnením výšky finančného vyrovnania podľa tejto Dohody, ktorá má na základe ich vôle prednosť pred ustanovením bodu 2 čl. IV Dohody o urovnaní, súhlasia.

#### Článok V Osobitné ustanovenia

- 5.1 Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisania všetkými účastníkmi dohody a účinnosť dňom právoplatnosti vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k spoluvlastníckemu podielu 1/22 k Pozemku v prospech VILLA RUSTICA-TERASY (na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu 1/22 k Pozemku z Hlavného mesta SR Bratislava na spoločnosť VILLA RUSTICA-TERASY), v dôsledku čoho sa spoločnosť VILLA RUSTICA-TERASY stane vlastníkom spoluvlastníckeho podielu resp. spoluvlastníckych podielov v celkovej súhnej hodnote 13/22 k Pozemku tak ako je uvedené v bode 1.1 tejto Dohody (resp. v rovnakej hodnote len vyjadrenej iným zlomkom/zlomkami).
- 5.2 Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podľa tejto Dohody sa zaväzuje podať VILLA RUSTICA-TERASY do 5 pracovných dní od nadobudnutia jej účinnosti.
- 5.3 Účastníci dohody nadobudnú vlastnícke právo k Novovytvoreným pozemkom podľa bodu 3.1 Dohody vkladom do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení Okresným úradom, katastrálnym odborom.
- 5.4 Do doby povolenia vkladu sú účastníci dohody viazaní dohodnutými podmienkami Dohody.

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

- 6.1 Dohoda je vyhotovená v 6 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každý z účastníkov dohody obdrží p 1 rovnopise a 2 exempláre sú určené pre účely konania o povolení vkladu vlastníckeho práva na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore.
- 6.2 Účastníci dohody vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, Dohodu uzatvorili na základe slobodnej vôle, Dohoda nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, Dohodu s prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.
- 6.3 Práva a povinnosti neupravené Dohodou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Príloha č. 1 Geometrický plán - kópia

v Bratislave, dňa 6.7. 2022

v Bratislave, dňa 6.7. 2022

.....  
VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o.  
MUDr. Ľubica Ondrušová, konateľka

.....  
VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o.  
JUDr. Lenka Vavricová, konateľka

v Bratislave, dňa 6.7. 2022

v Bratislave, dňa 6.7. 2022

.....  
ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o.  
MUDr. Ľubica Ondrušová, konateľka

.....  
ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o.  
Ing. arch. Peter Vavrica, konateľ

v Bratislave, dňa 22.7. 2022

.....  
Ing. Anna Hrbáňová

v Bratislave, dňa 22.7. 2022

v Bratislave, dňa 22.7. 2022

.....  
Ing. Boris Usačev

.....  
Lenka Usačevová

Spoplatnené v zmysle zákona č. 111/1997 Z.z.

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

Vyhotovitel <b>ELVÉ Ing. Peter Bajza</b> Prešovská 46 B21 02 Bratislava		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava-IV</i>	Obec <i>Bratislava - Dúbravka</i>	
Geodetická práca tel: 0903/759 021 mail: 02/20756847 ingpeter.bajza@gmail.com IČO: 32114401		Kat. územie <i>Dúbravka</i>	Číslo plánu <i>23/2022</i>	Mapový list č. <i>Stupava 1-7/12</i>	
<b>Geometrický plán</b> na oddelenie parcel č. 3503/53-55					
Vyhotovil		Autorizačne overil:		Úradne overil: <i>Ing. Marián Druska</i> Meno:	
Dňa <i>1.4.2022</i>	Meno <i>ING. Peter Bajza</i>	Dňa <i>1.4.2022</i>	Meno: <i>ING. Peter Bajza</i>	Dňa <i>14.4.2022</i>	Číslo <i>61-686/2022</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>klincami</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisu			
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>E 6599</i>					
Síradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					
Peter Bajza Prešovská 46 B21 02 Bratislava tel.: 0903759021		pečiatka a podpis		pečiatka a podpis	

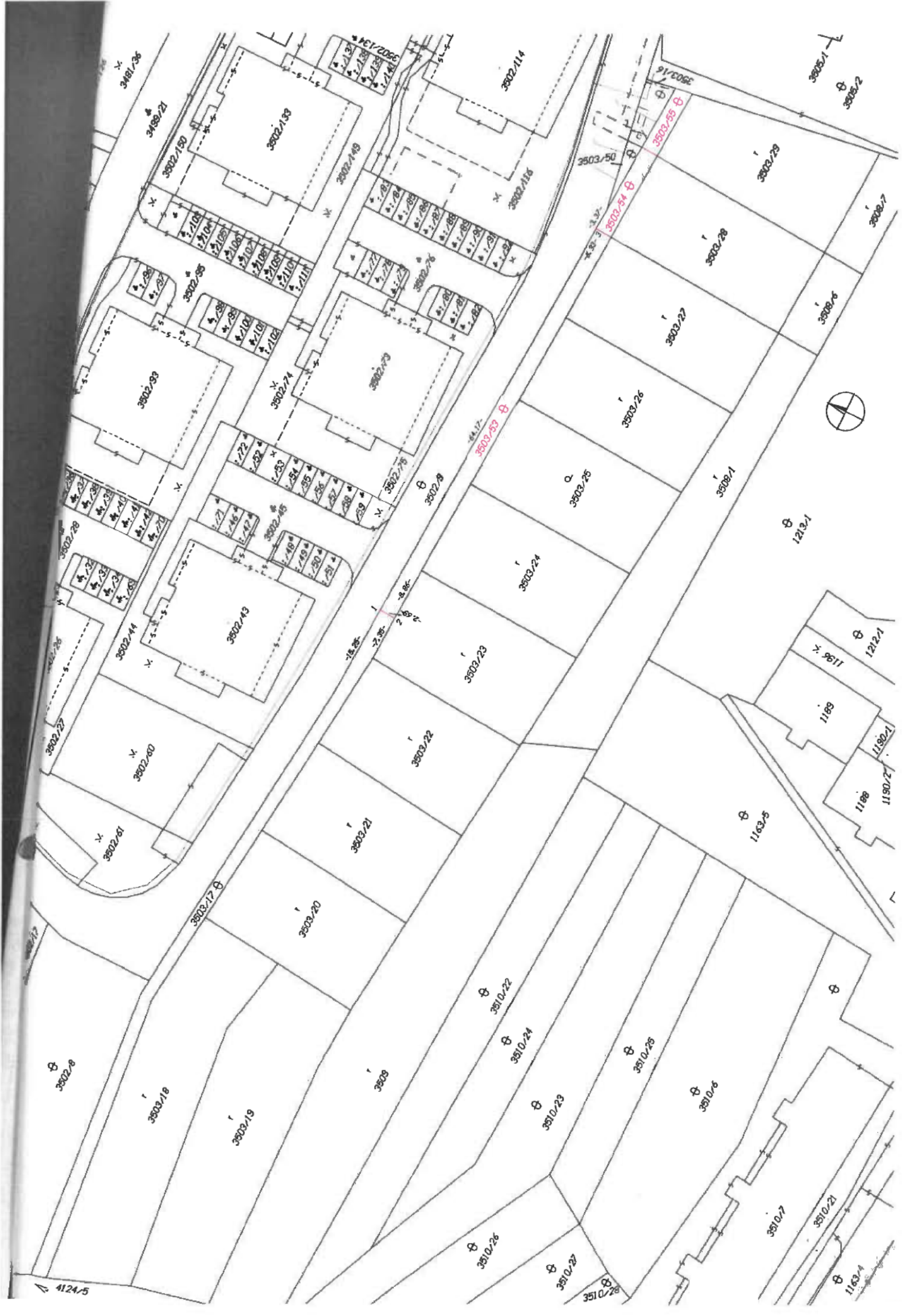
# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav			Zmeny						Nový stav						
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN													
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>															
1574		3503/17		543	ost.pl.						3503/17	278	ost.pl. 37		VILLA RUSTICA - TERASY, s.r.o. Zámocká 36 Bratislava
											3503/53	193	ost.pl. 37		Záhradné mes s.r.o. Zámocká 36 Bratislava
											3503/54	41	ost.pl. 37		Hrbáňová Anna Znievska 12 Bratislava
											3503/55	31	ost.pl. 37		Usačev Boris Lenka Usačev Agátová 5F Bratislava
<i>spolu:</i>				543								543			

*Legenda: kód spôsobu využívania:*

*37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, raskliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.*





3481/36

3482/21

3802/153

3802/114

3802/1

3802/2

3802/150

3802/149

3802/116

3503/55

3802/23

3802/83

3802/85

3802/74

3802/73

3503/54

3802/28

3802/27

3802/6

3802/7

3802/44

3802/43

3802/45

3802/75

3802/28

3503/27

3803/26

3803/25

3803/27

1213/1

3802/27

3802/28

3802/43

3802/75

3802/28

3803/23

3803/24

3803/26

3803/27

3803/1

1213/1

1189

1212/1

3802/61

3802/60

3803/21

3803/22

3803/23

3803/24

3803/26

3803/27

3803/1

1189

1190/2

1190/1

3803/18

3803/19

3803/20

3803/21

3803/22

3803/23

3803/24

3803/25

3803/26

3803/27

3803/1

1163/5

3802/17

3803/21

3803/22

3803/23

3803/24

3803/25

3803/26

3803/27

3803/1

1163/5

3802/6

3803/18

3803/19

3803/20

3803/21

3803/22

3803/23

3803/24

3803/25

3803/26

3803/27

3803/1

1163/5

3802/6

3803/18

3803/19

3803/20

3803/21

3803/22

3803/23

3803/24

3803/25

3803/26

3803/27

3803/1

1163/5

3802/6

3803/18

3803/19

3803/20

3803/21

3803/22

3803/23

3803/24

3803/25

3803/26

3803/27

3803/1

1163/5

4124/5



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **MUDr. Ľubica Ondrušová**, dátum narodenia: **13.02.1963**, rodné číslo:  
pobyt: **Cajlanská 4561/159, Pezinok, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným  
spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_ uznal(a) podpis na tejto listine za  
vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 593595/2022**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 06.07.2022



Mgr. Šimon Bauer  
koncipient  
poverený notárom



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **JUDr. Lenka Vavricová**, dátum narodenia: **21.06.1962**, rodné číslo: \_\_\_\_\_ byt:  
**Na Slavíne 6354/11, Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a)  
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_, uznal(a) podpis na tejto  
listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 593596/2022**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 06.07.2022

Mgr. Šimon Bauer  
koncipient  
poverený notárom



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **MUDr. Ľubica Ondrušová**, dátum narodenia: **13.02.1963**, rodné číslo:  
pobyt: **Cajlanská 4561/159, Pezinok, Slovenská republika**, ktorého(ei) totožnosť som zistil(a) zákonným  
spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo:                      uznal(a) podpis na tejto listine za  
vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 593597/2022**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 06.07.2022

.....  
Mgr. Šimon Bauer  
koncipient  
poverený notárom



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Ing.arch. Peter Vavrica**, dátum narodenia: **29.04.1958**, rodné číslo:                      obyt:  
**Na Slavíne 6354/11, Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika**, ktorého(ei) totožnosť som zistil(a)  
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo:                      uznal(a) podpis na tejto  
listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 593598/2022**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 06.07.2022

.....  
Mgr. Šimon Bauer  
koncipient  
poverený notárom

**Upozornenie:**

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť  
skutočností uvádzaných v listine  
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

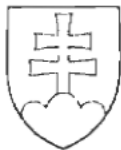


**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Ing. Anna Hrbáňová**, dátum narodenia: **16.06.1963**, rodné číslo: \_\_\_\_\_, byt:  
**Znievska 3061/12, Bratislava-Petržalka, Slovenská republika**, ktorého(ei) totožnosť som zistil(a)  
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: " \_\_\_\_\_ listinu ~~pred~~ mnou  
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 648075/2022**

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 22.07.2022

.....  
Marta Dobiašová  
zamestnanec  
poverený notárom



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Ing. Boris Usačev**, dátum narodenia: **14.03.1980**, rodné číslo: \_\_\_\_\_, byt:  
**Martina Granca 3550/11, Bratislava-Dúbravka, Slovenská republika**, ktorého(ei) totožnosť som zistil(a)  
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_ stinu ~~pred~~ mnou  
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 648076/2022**

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 22.07.2022

.....  
Marta Dobiašová  
zamestnanec  
poverený notárom



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Lenka Usačevová**, dátum narodenia: **24.11.1977**, rodné číslo: \_\_\_\_\_, byt: **Špitálska 2203/53, Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika**, ktorého(ei) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_ listinu predo mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 648077/2022**

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 22.07.2022

.....  
Marta Dobiašová  
zamestnanec  
poverený notárom

**Upozornenie:**

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť skutočností uvádzaných v listine (§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

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

Vyhoviteľ <b>ELVÉ</b> Ing. Peter Bajza Prešovská 46 821 02 Bratislava		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava-IV</i>	Obec <i>Bratislava - Dúbravka</i>
Geodetické práce tel: 0903/759 021 mail: 02/20756847 Ing.peter.bajza@gmail.com IČO: 32114401		Kat.územie <i>Dúbravka</i>	Číslo plánu <i>23/2022</i>	Mapový list č. <i>Stupava 1-7/12</i>
Geometrický plán <sup>na</sup> oddelenie parciel č. 3503/53-55				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil:		Úradne overil:
Dňa <i>1.4.2022</i>	Meno <i>ING. Peter Bajza</i>	Dňa <i>1.4.2022</i>	Meno: <i>ING. Peter Bajza</i>	Dňa _____ Číslo <i>71-</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>klincami</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>E 6599</i>				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				
Peter Bajza		pečaťka a podpis		pečaťka a podpis

Prešovská 46  
 02 Bratislava  
 tel.: 0903759021

# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav							
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (inó opráv.osoba) odresa, (sídlo)	
parcely			ho	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>			kód
PK vložky	KN	LV	PK													
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>																
1574	3503/17		543		ost.pl.						3503/17	278		ost.pl. 37	VILLA RUSTICA -TERASY, s.r.o. Zámocká 36 Bratislava	
											3503/53	193		ost.pl. 37	Záhradné mesto s.r.o. Zámocká 36 Bratislava	
											3503/54	41		ost.pl. 37	Hrbáňová Anna Znievska 12 Bratislava	
											3503/55	31		ost.pl. 37	Usačev Boris Lenka Usačevová Agátová 5F Bratislava	
<i>spolu:</i>			543									543				
<p><i>Legenda: kód spôsobu využívania:</i></p> <p><i>37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.</i></p>																





**Znalec:** Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,  
č. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

**Zadávateľ:** Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka  
Žatevná2 , 844 02 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** 148/2021

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

č. 148/2021

**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: spoluvlastnícky podiel 1/22 na pozemku parc. č. 3503/17, zapísaná vo výpise z LV č. 1574, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho príloh):** 14 (6)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

**Rovnopis** č. 1 znaleckého úkonu č. 148/2021

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: spoluvlastnícky podiel 1/22 na pozemku parc. č. 5/2, zapísaná vo výpise z LV č. 1574, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

**2. Účel znaleckého posudku :** Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva o ohodnocovanej nehnuteľnosti.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**  
8.6.2021

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka zo dňa 8.6.2021 - originál.

**5.2 Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1574, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 19.8.2021, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3503/17, kat.ú. BA - Dúbravka zo dňa 19.8.2021, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Snímka z ortofoto mapy zo dňa 19.8.2021 - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 8.6.2021 - originál.

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

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. Použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

**Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2021,  $kcú = 2,707$ .

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1574 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**časť A: Majetková podstata**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 3503/17 - ostatná plocha - 543 m<sup>2</sup>

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ

814 99, SR

IČO: 603481

spoluvlastnícky podiel: 1/22

Titul nadobudnutia: Rp 1735/86 a zák.138/91 Z.z.,§ 2,ods.1 - Vz 298/92

**C. Ťarchy:** Bez zápisu.

**Iné údaje:** LV 1562-1573-Vz 85/83

**Poznámka:** Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.6.2021 za účasti znalca.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.6.2021.

**d) Technická dokumentácia:** Nebola predložená žiadna dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom neboli zistené rozdiely.

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

**Pozemok:** spoluvlastnícky podiel 1/22 parc. č. 3503/17 zapísaná vo výpise z LV 1574, v kat. ú. BA - Dúbravka.

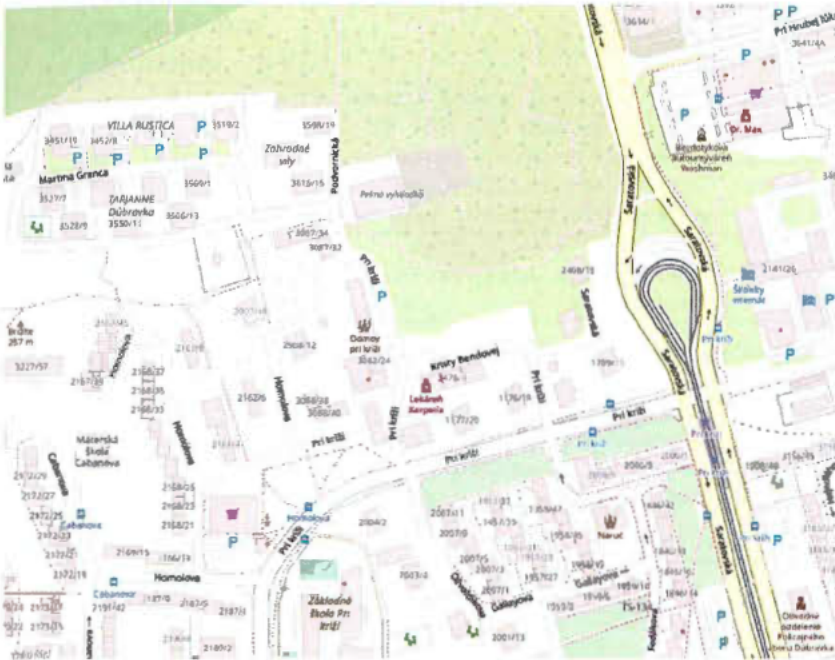
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m.č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka na ulici Martina Granca. Na pozemku je vybudovaná miestna spevnená komunikácia. Jedná sa o rovinný pozemok v obytnej časti mesta. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácie, elektriny a zemného plynu. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobou evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Na pozemku je vybudovaná miestna spevnená komunikácia. Iné využitie v budúcnosti sa nepredpokladá.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Vo výpise z LV č. 1574 nie sú zapísané záložné práva ani vecné bremená. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 3503/17, kat. ú. BA - Dúbravka.



**Popis:** Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m.č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka na ulici Martina Granca. Je zastavaný spevnenou cestnou komunikáciou. Jedná sa o rovinatý pozemok. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácie elektriny a zemného plynu. V predmetnom mieste nie možné pripojenie na verejnú kanalizáciu. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné

spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30min. V m. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobou evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%. Iné využitie pozemku ako je súčasné sa nepredpokladá.

Parceľa	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3503/17	ostatná plocha	543	543,00	1/22	24,68

Obec:  
66,39 €/m<sup>2</sup>

Bratislava Východisková hodnota:  $VH_{kv} =$

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	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,85
$k_p$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_f$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3205
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V\check{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3205$	154,06 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 543,00 \text{ m}^2 * 154,06 \text{ €/m}^2$	83 654,58 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/22 * 83 654,58 \text{ €}$	3 802,20 €

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu:

3 802,20 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Pozemky</b>			
Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 3503/17, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3503/17 (24,68 m <sup>2</sup> )	83 654,58	1/22	3 802,20
<b>Spolu VŠH</b>			<b>3 802,20</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>3 800,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 800,00 €

Slovom: Tritisícosemsto Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 29.8.2021

Dr. Ing. Roman Chotár

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 8.6.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1574, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 19.8.2021, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3503/17, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 19.8.2021, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Snímka z ortofoto mapy zo dňa 19.8.2021.
- Fotodokumentácia zo dňa 8.6.2021.

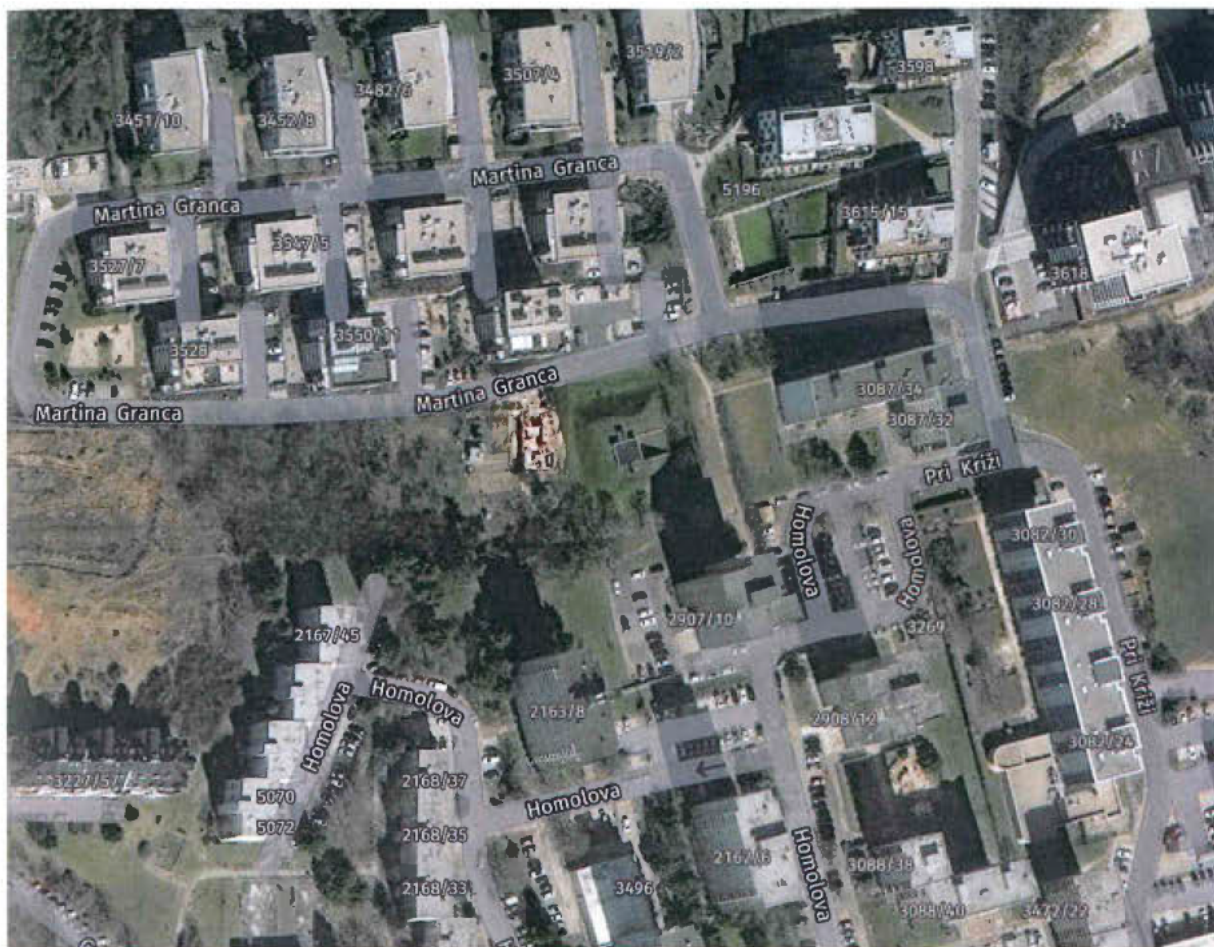
# Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3503/17, kat. ú. BA - Dúbravka.



Vyhotovená 19. 8.2021 prostredníctvom portálu:

[https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/806099/3503\\_17?pos=48.196453,17.026084,19](https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/806099/3503_17?pos=48.196453,17.026084,19)

**Snímka z ortofotomapy.**







## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 148/2021. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

—

