

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 58/2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 94/2013

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku na parc. KN č. 6005/112 pri ulici Ambrova v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidované v overenom GP č. 05092012 (vypracoval GATA, s.r.o...), ale zatiaľ stále vedené na LV č. 3673-čiastočný ako pozemky na parc. KN č. 6005/34..., k.ú. Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 31 (20)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 12.04.2013.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku na parc. KN č. 6005/112 pri ulici Ambrova v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidované v overenom GP č. 05092012 (vypracoval GATA, s.r.o.), ale zatiaľ stále vedené na LV č. 3673-čiasť ako pozemky na parc. KN č. 6005/34..., k.ú. Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III..

2. Dátum vyžiadania posudku:

12.02.2013 - písomná objednávka.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

07.04.2013.

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

12.04.2013.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 12.02.2013...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiasť, k.ú. Vinohrady zo dňa 12.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 12.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na zameranie skutočného stavu rodinného domu na parc. č. 6005/45, garáže p.č. 6005/20, 6005/111, 112 a 113-116, číslo plánu 05092012, mapový list č. Pezinok 9-9/12, k.ú. Vinohrady, vypracovaný GATA, s.r.o. zo dňa 04.09.2012, overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu pod č. 1819/2012 zo dňa 19.09.2012.
- Nájomná zmluva uzatvorená medzi zmluvnými stranami na dobu neurčitú a pozemok na parc. č. 6005/112, k.ú. Vinohrady zo dňa 03.10.2012...

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonaná dňa 07.04.2013.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Zamýšľaný prevod nehnuteľností..

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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... (bola mi síce predložená nájomná zmluva, ale nájomná sadzba je veľmi nízka, vzhľadom na likvidačnú hodnotu pozemku). Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:Parcely registra "C"

Parc. č. 6005/34	o výmere	66 m ²	Ostatné plochy	37	1
------------------	----------	-------------------	----------------	----	---

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 9250/2012**Legenda:**

Kód využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	
	IČO 00603481	
	spoluvlastnícky podiel:	1/1

Účastník právneho vzťahu: Správca

1	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR	
	IČO 00603317	
	spoluvlastnícky podiel:	1/1

Titul nadobudnutia:

Viď LV v prílohe

C. Ťarchy:

Viď LV v prílohe

Iné údaje:

Viď LV v prílohe

- GEOMETRICKÝ PLÁN číslo 05092012 zameranie skutočného stavu rodinného domu na parc. č. 6005/45, garáže p.č. 6005/20, 6005/111,112 a 113-116:

NOVÝ STAV:

...	Parc. č. 6005/112	Zastavané plochy a nádvoria	16	7	o výmere	3 m ²
...	spolu				o výmere	5 057 m ²

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Kód druhu stavby

7 - Samostatne stojaca garáž.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.04.2012.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, a z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady. Na predmetnom pozemku je postavená stavba - garáž, ktorá nie je predmetom ohodnotenia.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 3674-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, ale hlavne z overeného GP č. 05092012...

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

- Pozemok na parc. č. 6005/112, umiestnenom v ZÚO Bratislava -m.č.Nové Mesto, k.ú. Vinohrady podľa GP č. 05092012.

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

- Ostatné pozemky a stavby na predmetnom LV a GP...
- Iné nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady na ulici Ambrova. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 5934/2,3,5,6,7 v zmysle LV č. 3610-čiastočný. Na hodnotenom pozemku je postavená garáž. Hodnotený pozemok je rovinatý. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Na predmetnom pozemku- pozemkoch sú postavené samostatne stojace radové garáže. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Okrem toho, že na predmetnom pozemku - pozemkoch už stoja stavby garáže..., nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním pozemkov.

➤ **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV ($V\dot{S}H_{POZ}$) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.**

Metóda polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³

¹ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky 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.

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadani vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

³ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

V $\dot{H}_{MJ}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V $\dot{H}_{MJ}$ EUR/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \text{ [-]},$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		k _S
1.	záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytne časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytne časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytne oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytých častiach mimo centra miest nad 100 000 obyv.	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_v – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia		k_v
1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_t – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_t
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

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

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		k_z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh možnej zástavby, sadové úpravy).	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásma a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. č. 6005/112, umiestnenom v ZÚO Bratislava -m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady podľa GP č. 05092012.

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 6005/112 - zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Vinohrady, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Ambrova podľa overeného GP č. 05092012. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je postavená stavba garáže. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 3,00 m² a tvorí ju plocha nepravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný v overenom GP č. 05092012, ale zatiaľ vedený na LV č. 3673-čiastočný ako pozemok na parc. KN č. 6005/34..., k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Jedná sa o územie zastavané stavbami rodinných domov a garáží...

Redukujúcim faktorom v danom prípade je stavba na pozemku vo vlastníctve iného vlastníka, šírka pozemku a samotná rozloha (3 m²)

➤ **Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6005/112 GP...	zastavaná plocha a nádvorie	3,00	3,00	1/1	3,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00

k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,30 * 0,75$	2,3751
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,3751$	157,68 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 157,68 \text{ Eur/m}^2$	473,04 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ⁴ [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok na parc. č. 6005/112, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady podľa GP č. 05092012 (3,00 m ²)	473,04
Spolu VŠH	473,04
Zaokrúhlená VŠH spolu	475,00

Slovom: Štyristosedemdesiatpäť Eur

V Bratislave dňa 12.4.2013



Ing. Peter Vinkler

⁴ 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.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 12.02.2013...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 12.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 12.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na zameranie skutočného stavu rodinného domu na parc. č. 6005/45, garáže p.č. 6005/20, 6005/111,112 a 113-116, číslo plánu 05092012, mapový list č. Pezinok 9-9/12, k.ú. Vinohrady, vypracovaný GATA, s.r.o. zo dňa 04.09.2012, overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu pod č. 1819/2012 zo dňa 19.09.2012.
- Nájomná zmluva uzatvorená medzi zmluvnými stranami na dobu neurčitú a pozemok na parc. č. 6005/112, k.ú. Vinohrady zo dňa 03.10.2012...
- Fotodokumentácia.

Odberateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1

832 91 BRATISLAVA

IČO : 00603317 DIČ : 2020887385

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s., č.úctu 1800347007/5600

Adresa dodávateľa

Vinkler Peter Ing.

Čerešňová 3

900 25 Chorvátsky Grob

IČO : 6901039156 DIČ :

Objednávka č. 58/2013

Predmet objednávky		Spolu bez DPH	Spolu s DPH
		Eur	Eur
V zmysle zápisnice o VO č.163/2012 zo dňa 4.12.2012 si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc.č.6005/112 zastavaná plocha o výmere 3 m2 v k.ú. Vinohrady, ktorý vznikol odčlenením z parc.č.6005/34-ost.plochy o výmere 66m2 vedenom na LV č.3673.			
SPOLU		100.00	120.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 1		
Dodacia lehota	do 14 dní		
Splätnosť	14 dní od doručenia faktúry		

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : **Mgr.Martinka Andrej**

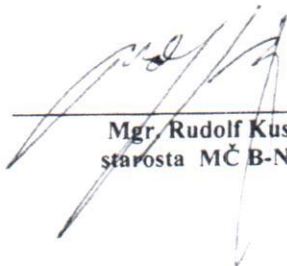
Tel.: 02/49253138

Email: pravne@banm.sk

12.2.2013

Dátum vystavenia:

Pečiatka a podpis objednávateľa :


Mgr. Rudolf Kusý
starosta MČ B-NM

GKÚ Bratislava

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 12.04.2013
Čas vyhotovenia: 10:47:05

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3673

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.
6005/ 34	66	Ostatné plochy	37	1		

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 9250/2012

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

5 Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Zámenná zmluva V-153/2004 zo dňa 5.2.2004

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.9.1991

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 15.12.1993

ZIADOST 200/94/MAJ.

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.10.1991

ZAMENNA ZMLUVA V-3977/95 ZO DNA 3.8.1995

ZIADOST O ZAPIS C.204/96 ZO DNA 31.5.1996

ZIADOST O ZAPIS C.487/96 ZO DNA 18.12.1996

ZAMENNA ZMLUVA V-791/97 ZO DNA 19.3.1997

Rozhodnutie č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997

ZIADOST O ZAPIS C.154/97 ZO DNA 7.5.1997

Žiadosť o zápis č.187/97 zo dňa 18.6.1997

Žiadosť zo dňa 3.6.1997

Žiadosť č.11/98 zo dňa 12.1.1998

Žiadosť 412/98 zo dňa 5.11.1998

Žiadosť 414/98 zo dňa 10.11.1998

Žiadosť č.5/1999 zo dňa 7.1.1999

Žiadosť, Protokol zo dňa 10.7.1998

Žiadosť zo dňa 4.3.1999

Žiadosť č.108/99 zo dňa 8.4.1999

Žiadosť zn: 287/99 zo dňa 15.7.1999

Zverovací protokol č.118404819900 zo dňa 14.9.1999

Žiadosť č.297/99 zo dňa 25.10.1999

Žiadosť zn:133/2000 zo dňa 6.4.2000
 Rozhodnutie č.III-62/2000 zo dňa 16.5.2000
 Žiadosť č.369/2000 zo dňa 23.10.2000
 Žiadosť č:321/2000 zo dňa 8.9.2000
 Žiadosť č:PaSM-272/2001 zo dňa 27.8.2001
 Zámenná zmluva V-3077/01 zo dňa 28.11.2001
 Žiadosť č:PaSM-82/2002 zo dňa 4.4.2002
 Zverovací protokol č.11 88 0889 02 00 zo dňa 14.6.2002
 Žiadosť o zápis, č.: 7/2001 zo dňa 16.1.2001
 Zámenná zmluva V-1070/2003 zo dňa 17.2.2004
 Rozhodnutie č.X-26/04-Sp. zo dňa 15.3.2004
 Rozhodnutie č.X-78/05 zo dňa 20.6.2005
 Protokol o zverení správy č.118804780400 zo dňa 26.7.2004
 Protokol o zverení správy č.118814930200 zo dňa 16.12.2004
 Protokol o zverení správy č.118802190400 zo dňa 31.5.2004
 Protokol o zverení správy č.118811680100 zo dňa 30.1.2002
 Protokol o zverení správy č.118800590500 zo dňa 11.3.2005
 Protokol o zverení správy č.118800600500 zo dňa 11.3.2005
 Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53319/08-1/333740 zo dňa 11.11.2008
 Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53316/08-1/333734 zo dňa 11.11.2008
 Žiadosť o zápis MAGS SNM 42522/09-1/247277 zo dňa 18.05.2009
 Protokol o zverení správy č.118803160900 zo dňa 22.7.2009,Z-7422/09

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- Vecné bremeno - právo prechodu cez p.č.18170/4,8,9 v prospech vlastníkov p.č.18173, 18174/1-6,8-10 o šírke 3m - 575/98
 Vecné bremeno - právo prechodu,prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na p.č.18170/8 v prospech RNDr.Tatiany Judovej [*12.10.1956] podľa V-2384/2001 zo dňa 19.3.2003
 Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu v prospech Zuzany Smiščíkovej [*03.12.1968] cez pozemok p.č.19018/2 v rozsahu vyznačenom v GP č.29/2003 podľa V-1825/2003 zo dňa 29.1.2004
 Vecné bremeno: Právo prechodu cez pozemok p.č. 7168 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne č.: 581/04 v prospech Jozefa Matejku [* 11.4.1960] , Kataríny Matejkovej [* 5.2.1968] a Richarda Matejku [* 14.3.1969] podľa V - 2210/04 zo dňa 2.9.2004.
 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods.10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, Bratislava, podľa GP č.170/2011(č.o. 2377/11) na pozemkoch registra C KN parc.č.18638/2, 18639, 19227/2 a 19227/3, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21373/11
 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO 36361518) podľa GP č. 35 735 325 - 165/2011, č. over. 2378/11, na pozemkoch registra 'C' parc.č. 19227/4, 19227/5, 19229/87, 19229/111, 19229/142, 19292, 19299, 19306 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8208 na trase Rz Pionierska - Rz Lamač a č. 8834 na trase PPC - Rz Lamač, Z-20301/11
 1 Právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemky - parc.č. 6524/4, 6520/23, vo vlastníctve povinného RAMAKOM, s.r.o., Júnova 6, Bratislava, IČO: 35833459, v prospech vlastníka príslušného pozemku ako oprávneného z vecného bremena a to: pozemku parc.č.6520/9, 6521/3, podľa V-5150/06 zo dňa 28.04.06

Iné údaje:

P.č.12142/12 zmenšená o 1 m2 (včlenený do p.č.21229/72 podľa GP č.31321704/221-117/98)
 P.č.18177/2 zmenšená o 41 m2 (zlučené do p.č.18168/16) podľa GP 31320902-04-168/96
 Nájom pozemku p.č.6731/3 pre nájomcu: Ing.Varga Jozef a Marta r.Benkova na dobu neurčitú podľa nájomnej zmluvy č.258/99 zo dňa 26.7.1999
 GP 32/2007, (E3904)
 Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-1036/08 zo dňa 25.09.2008 (parc.č. 19351/2)
 GP č. 35/2009, V-5917/10

- 1 GP č.39/2005
- 1 GP č. 50/06
- 1 Zápis GP č. 144/2006 - zpmz 3619 E na odd.pozemkov k V-12793/2007
- 1 Rozhodnutie č.PÚ-08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.6.2008, Z-12709/08
- 1 GP č. 2972/2008
- 1 GP č. 2890/2008
- 1 GP č. 138/2008

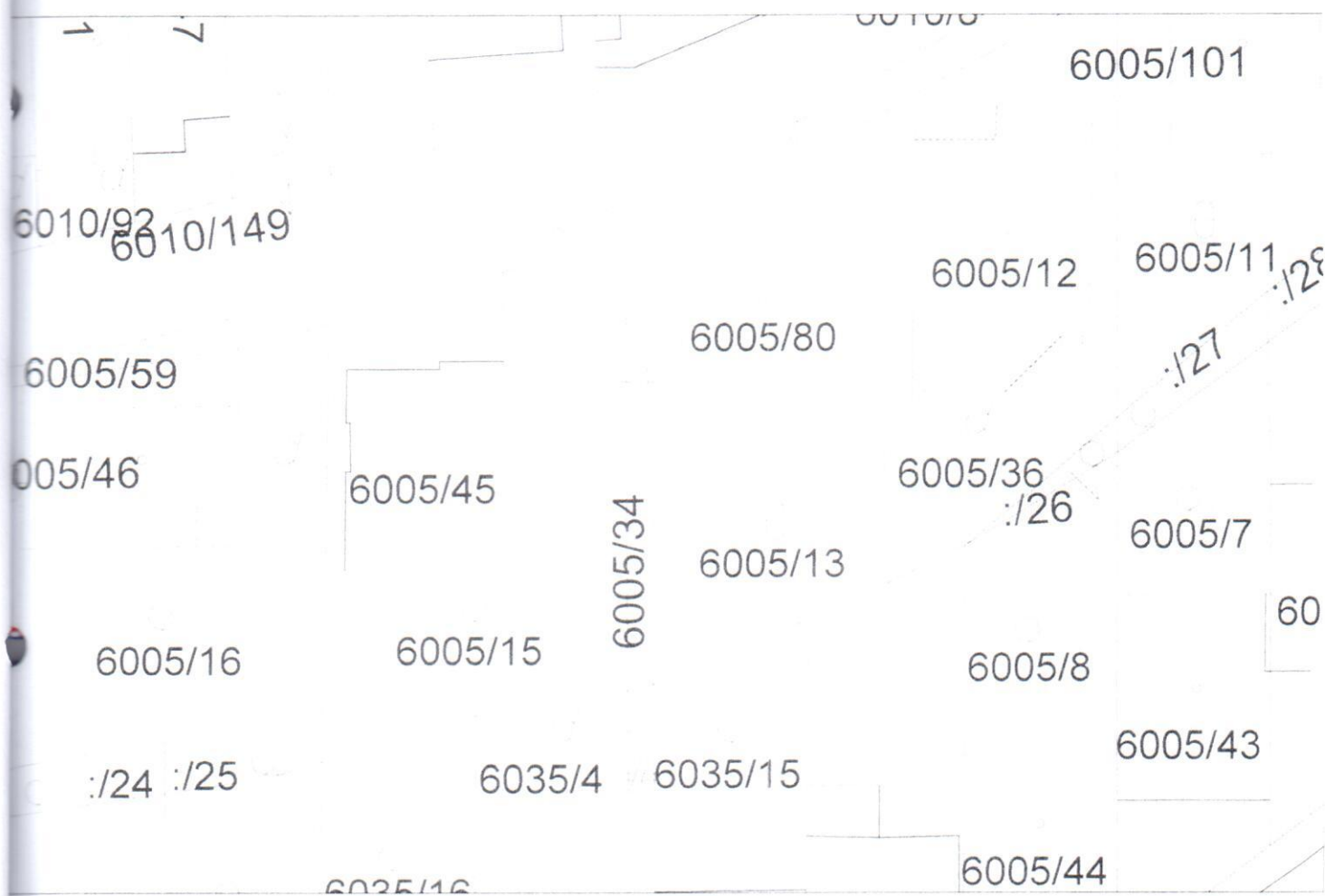
Poznámka:
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

12. apríla 2013 10:33



SCALE 1 : 500



* oddelenie pozemkov p.č. 6004/19,21, 6005/110, 113-116

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/95 Zb.

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

Vyhotovitel GATA s.r.o. geodetické práce Plickova 3 831 06 Bratislava č.t. 0903 470 320, www.agog.sk, a@agog.sk IČO: 45 252 165		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec BA-m.č. NOVÉ MESTO
		Kat územie VINOHRADY	Číslo plánu 05092012	Mapový list č. Pezinok 9-9/12
GEOMETRICKÝ PLÁN				
na zameranie skutočného stavu rod. domu p.č.6005/45, garáže p.č.6004/20, 6005/111,112 a *				
Vyhotovil		Autorizačne overil		
Dňa: 04.09.2012	Meno: Ing.Jana Jurigová	Dňa: 04.09.2012	Meno: Ing.Andrej Gáta	
Nové hranice boli v prírode označené múrom		Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom		
Zoznam podrobného merania (meračský náčrt) č. E 5005		Úradne overené Z.z. o geodézii a kartografii		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Úradne overené Z.z. o geodézii a kartografii		

VÝKAZ VÝMER

str.1

Doterajší stav						Zmeny						Nový stav					
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ind opráv. osoba) adresa, (sídlo)			
PK	parcely	ha	m ²								ha	m ²			kód		
LV	PK	KN	ha	m ²													
Stav právny je totožný s registrom C KN																	
2212		6004/12	428		zast.pl.	1	6004/12	221		6004/12	221	zast.pl.	22	Doterajší			
						2	6004/19	28									
						3	6004/20	12									
						4	6004/21	167									
						1			6004/12	221							
						2			6004/12	28	6004/19	47	zast.pl.	detto			
						18			6010/8	19		18					
						3			6004/12	12	6004/20	28	zast.pl.	detto			
						19			6010/8	16		16					
						4			6004/12	167	6004/21	167	zast.pl.	detto			
												22					
2382		6005/15	486		záhrada	5	6005/15	426		6005/15	426	záhrada	4	detto			
						6	6005/45	9									
						7	6005/110	4									
						8	6005/110	5									
						9	6005/111	22									
						10	6005/114	12									
						11	6005/115	1									
						12	6005/116	7									
						5			6005/15	426							
3673		6005/34	66		ost.pl.	13	6005/113	10		6005/34	53	ost.pl.	37	detto			
						14	6005/34	53									
						15	6005/112	3									
						14			6005/34	53							
		6005/45	251		zast.pl.	16	6005/45	142		6005/45	151	zast.pl.	15	detto			
						17	6005/110	109					10				
						6			6005/15	9							
						16			6005/45	142							
						7			6005/15	4	6005/110	118	zast.pl.	detto			
						8			6005/15	5			18				
						17			6005/45	109							
						9			6005/15	22	6005/111	22	zast.pl.	detto			
													16				
													7				
						15			6005/34	3	6005/112	3	zast.pl.	detto			
													16				
													7				
						13			6005/34	10	6005/113	10	ost.pl.	detto			
													37				
						10			6005/15	12	6005/114	12	záhrada	detto			
													4				
						11			6005/15	1	6005/115	1	záhrada	detto			
													4				
						12			6005/15	7	6005/116	7	záhrada	detto			
													4				
2212		6010/8	3826		ost.pl.	18	6004/19	19		6010/8	3791	ost.pl.	37	detto			
						19	6004/20	16									
						20	6010/8	3791									
						20			6010/8	3791							
Spolu:			5057					5057		5057		5057					

VÝKAZ VÝMER

str.2

Doterajší stav

Zmeny

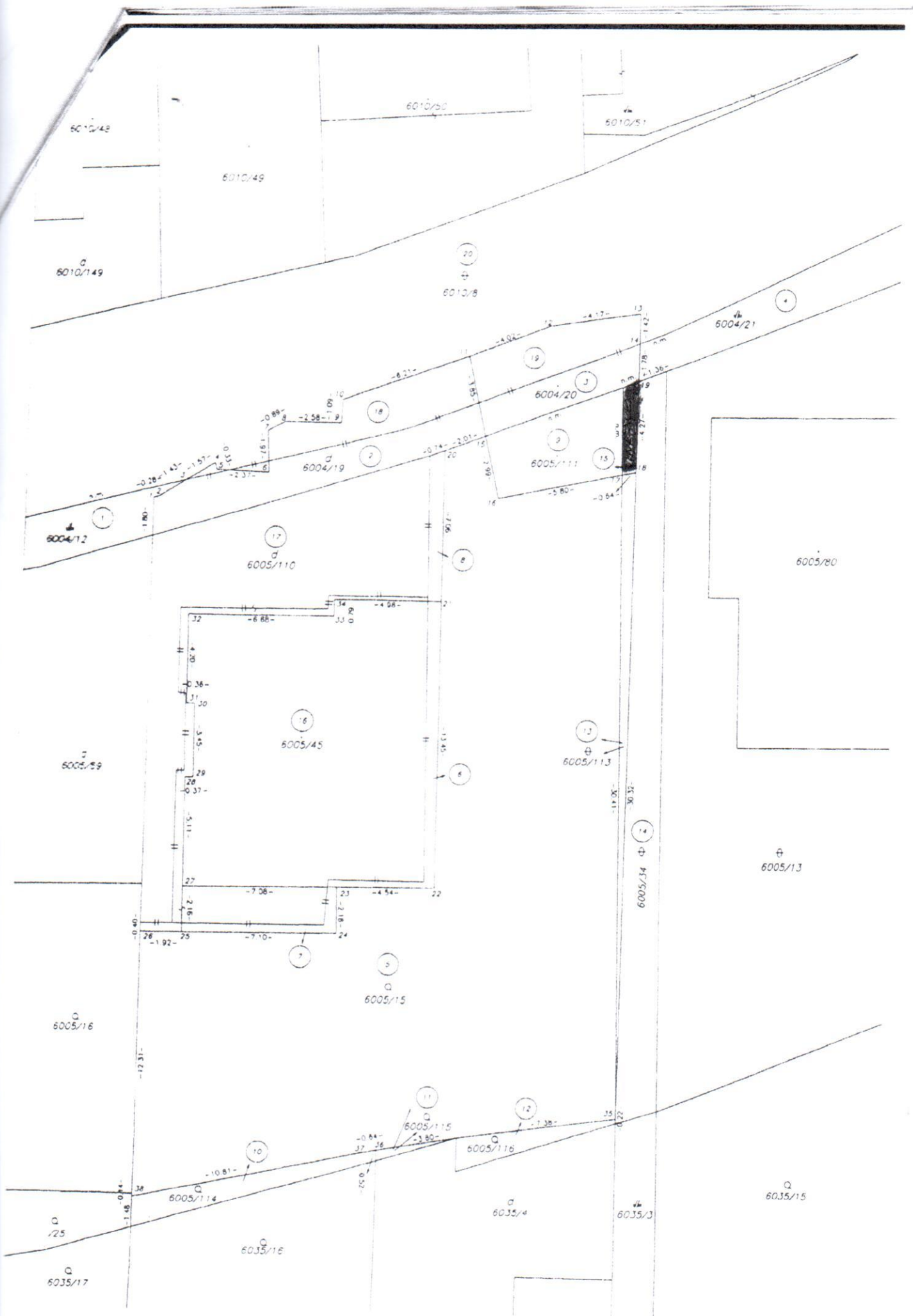
Nový stav

Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	KN	ha	m ²								ha	m ²	kód	

legenda: kód spôsobu využívania

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rúkly, výmole, vysoké medze s kravím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom

kód druhu stavby



N Á J O M N Á Z M L U V A č. 183/2012

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

1. Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto

Junácka ul. č.1

832 91 Bratislava

zastúpený: starostom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Mgr. Rudolfom Kusým

bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

číslo účtu: 1800347007/5600

variabilný symbol: 2133751

špecifický symbol: 2118312

IČO: 603 317

(ďalej len prenajímateľ)

2. Nájomca: **JUDr. Ján Krajčí**, dát. nar. 16.06.1937

Alžbeta Krajčiová, dát. nar. 19.11.1939

obaja trvale bytom Júnová 12

831 01 Bratislava 37

(ďalej len nájomca)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ, ktorému je zverený výkon správy, prenecháva nájomcovi do užívania pozemok registra "C" KN parc.č. 6005/112, zast.plocha o výmere 3 m², na ktorom má nájomca postavenú garáž o výmere 53 m² v katastrálnom území Vinohrady v lokalite Júnová. Citovaný pozemok vznikol podľa geometrického plánu č. 05092012 vyhotoveného spoločnosťou GATA s.r.o. odčlenením z pozemku registra "C" KN parc.č. 6005/34, ost. plocha o výmere 66 m² vedený na LV č. 3673 v k.ú. Vinohrady.

2. Celý pozemok, ktorý je predmetom nájmu, je zverený do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto na základe Protokolu o zverení majetku Hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č.63/1991 zo dňa 30.09.1991.

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájom pozemku sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa 1.01.2012

Článok III.

Nájomné

1. Na základe Uznesenia č. 8/14 Miestneho zastupiteľstva Bratislava - Nové Mesto

zo dňa 13.12.2011 sa zmluvné strany dohodli, že ročná úhrada za nájom pozemku je 3,00 €/m²/rok, t.j. ročná platba je 9,00 €, slovom Deväť euro.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude splatné do 31.03. príslušného kalendárneho roka jednorazovým poukazom na účet prenajímateľa. Nájom za rok 2012 bude zaplatený do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

3. Ak sa nájomca omešká s platením nájomného, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Nájomca je povinný v stanovenej lehote nájomné platiť riadne a včas a úrok z omeškania s tým súvisiaci uhradiť.

5. Ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného viac ako tri mesiace, prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť.

6. Nájomca bude uhrádzať ročnú úhradu prenajímateľovi na účet: Prima banka Slovensko a.s., číslo účtu 1800347007/5600, variabilný symbol 2133751, špecifický symbol 2118312.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca nie je oprávnený dať predmet zmluvy do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca pri nájme pozemku sa zaväzuje riadiť Všeobecne záväzným nariadením č. 4/1995 o nakladaní s komunálnym odpadom na území Hl. mesta SR Bratislavy, Všeobecne záväzným nariadením č. 4/1996 o dodržiavaní čistoty a poriadku v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a Všeobecne záväzným nariadením č. 3/1996 Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto o starostlivosti o zeleň na území Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

3. V okruhu 3 metrov okolo garáže do každej strany je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok.

4. Nájomca vyjadruje svoj výslovný súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.

Článok V.

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah možno ukončiť:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou zmluvných strán bez uvedenia dôvodu,
- c) okamžitým odstúpením od zmluvy v súlade s článkom III bod 5,

d) výpoveďou na strane prenajímateľa z dôvodu porušenia zmluvných podmienok nájomcom, bola dohodnutá 1-mesačná výpovedná lehota.

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vypovedať nájomnú zmluvu s 3-mesačnou výpovednou lehotou v prípade, že predmet nájmu bude potrebovať na plnenie úloh a zámerov vyplývajúcich zo smerného územného plánu, v prípade obecného záujmu alebo záujmu Hl. mesta SR Bratislavy.

Článok VI.

Dane a poplatky

1. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu nájmu bude riadne a včas platiť dane a poplatky, ktoré vyplývajú z príslušných právnych predpisov.

2. V prípade porušenia bodu 3 článku IV tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 100 eur.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto nájomnej zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto nájomnej zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomnú zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

3. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 4-roch vyhotoveniach, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.

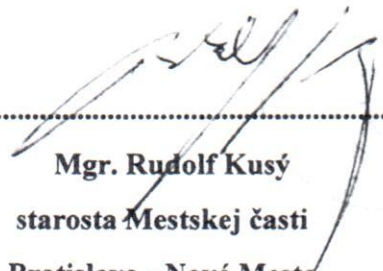
4. Táto nájomná zmluva č. 183/2012 nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na adrese www.banm.sk, v súlade s ustanovením § 47a odsek 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

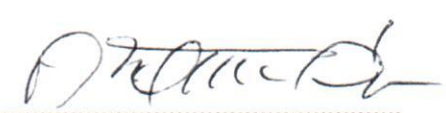
V Bratislave, dňa 8. 10. 2012

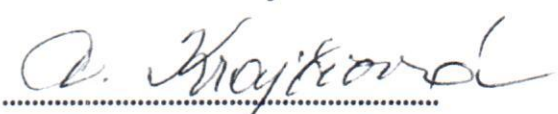
V Bratislave, dňa 3. 10. 2012

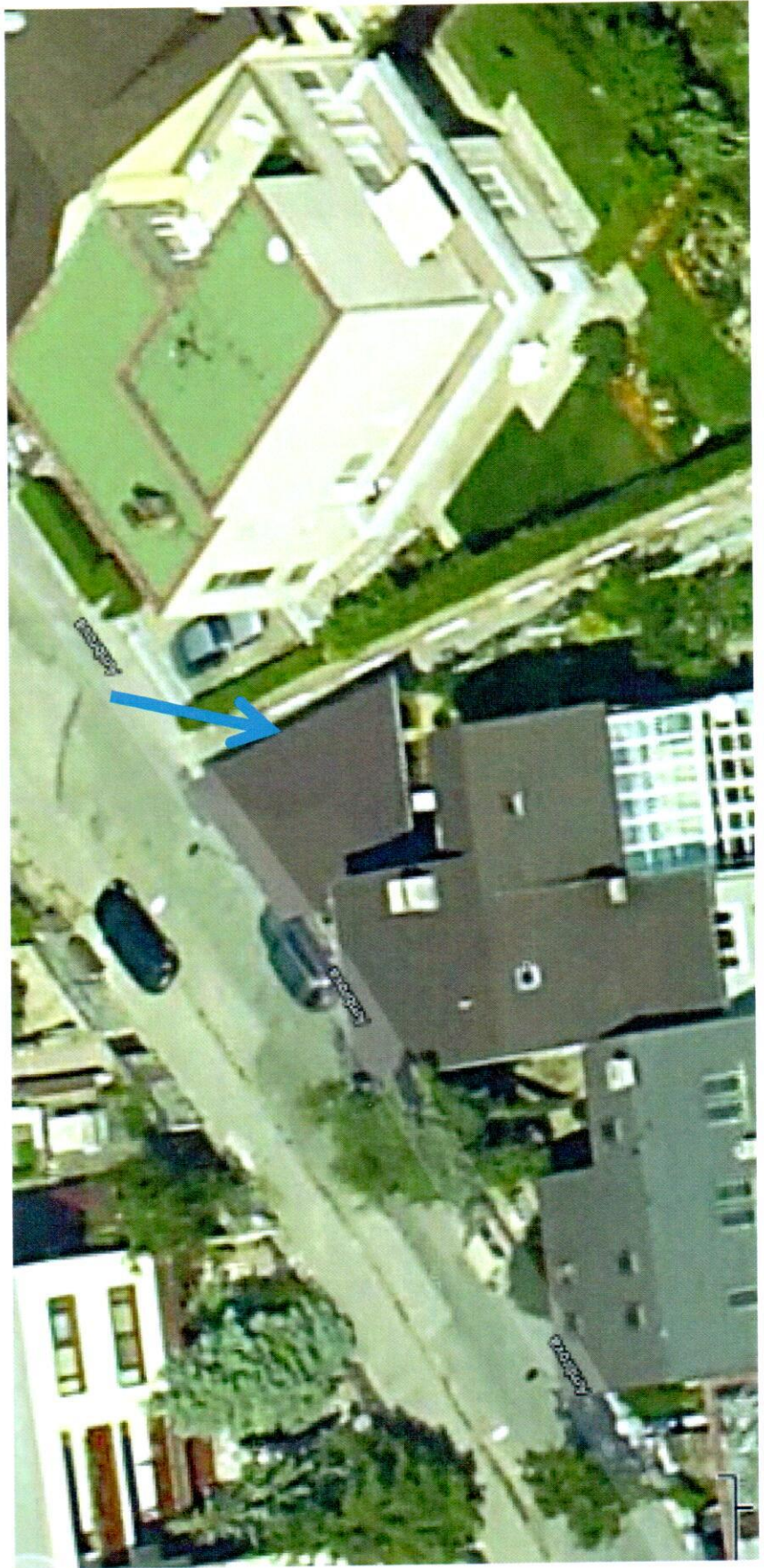
Prenajímateľ:

Nájomca:


Mgr. Rudolf Kusý
starosta Mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto


JUDr. Ján Krajčí


Alžbeta Krajčiová



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 94/2013 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 94/2013.

