

Mestská časť Bratislava – Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Ružinov
dňa 22.09.2020

Návrh

na vysporiadanie majetkoprávných vzťahov s majiteľmi stavieb-garáží na parcelách č.1349/2-22, k.ú. Bratislava-Ružinov

Predkladá: Mgr. Peter Herceg poslanec MČ Ružinov člen Komisie územného plánovania a životného prostredia (a KD) Ing. arch. Lucia Štasselová poslanec MČ Ružinov člen Komisie sociálnych služieb a Dotačnej komisie JUDr. Matúš Méheš poslanec MČ Ružinov člen Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (a KŠKaŠ, KD) JUDr. Michaela Biharyová poslanec MČ Ružinov člen Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (a KŠKaŠ, KD, KOVZ) Ing. Petra Kurhajcová poslanec MČ Ružinov člen Komisie územného plánovania a životného prostredia (a KSSL, KD, BK) Ing. Vladimír Sirotko PhD. poslanec MČ Ružinov člen Komisie finančnej a podnikateľských činností (a KI) Mgr. Ivan Kraszkó poslanec MČ Ružinov člen Komisie finančnej a podnikateľských činností (a KLPaK) Silvia Pilková poslanec MČ Ružinov člen Komisie školstva, kultúry a športu (a BK, KSSL, DK) Spracovateľ: Mgr. Peter Herceg Ing. arch. Lucia Štasselová	Materiál obsahuje: 1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava – Ružinov. 2. Dôvodovú správu. 3. Stanovisko Komisie finančnej a podnikateľských činností (KFPČ). 4. Stanovisko Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK). 5. Stanovisko Komisie územného plánovania a životného prostredia (KÚPŽP). 6. Návrh nájomnej zmluvy. 7. Znalecký posudok č. 149/2019 zo dňa 20.11.2019. 8. Žiadosť občanov o riešenie – list zo dňa 14.6.2020 (pre poslancov Herceg, Štasselová) 9. Stanovisko ZOMOS k prenájmu z titulu „hodné osobitného zreteľa“ a žiadosti vlastníkov garáží na Borodáčovej ul. v Bratislave. Materiál bol prerokovaný v komisiách: ▪ v KFPČ ▪ v KLPaK ▪ v KÚPŽP
--	---

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Ružinov

po prerokovaní materiálu

schvaľuje

v súlade s § 9a ods.8 písm. e) [prevod-odpredaj] a § 9a ods.9 písm. c) [nájom-užívanie] zákona SNR č.138/1991 Zb.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,

z dôvodu hodného osobitného zreteľa, vysporiadanie majetkoprávných vzťahov s majiteľmi stavieb-garáží na parcelách k.ú. Bratislava-Ružinov vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislava (v správe MČ Ružinov):

Meno vlastníka garáže	Stavba (garáž) na parcele	Prístupová plocha
Ing. Kusyn Milan Borodáčova 6, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/5	parc.č. 1349/92
Ing. Fehér Igor Borodáčova 13, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/13	parc.č. 1349/88
Filip Juraj Borodáčova 6, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/15	parc.č. 1349/87
Remeň Boris Borodáčova 19, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/17	parc.č. 1349/86
Ing. Hergott Marián Seberiniho 19, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/22	parc.č. 1349/83
Kladivík Jozef Borodáčova 9, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/4	parc.č. 1349/95
Doc. Ing. Végh Alexander, CSc. Mlynské luhy 5, 821 05 Bratislava	parc.č. 1349/2	parc.č. 1349/94
Mgr. Krištinová Zuzana Borinka 126, 900 32 Borinka	parc.č. 1349/9	parc.č. 1349/90
Synovec Štefan Ondrejovova 20, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/10	parc.č. 1349/98
Ing. Gosiorovský Richard Babuškova 10, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/19	parc.č. 1349/85
Mgr. Joštová Ľubica Borodáčova 6, 821 03 Bratislava	parc.č. 1349/14	parc.č. 1349/100
<i>prípadne ďalšie v danej lokalite v rámci stavby radových garáží</i>		

nasledovne:

A) Formou odkúpením pozemku

Uzavretím predajnej zmluvy na odkúpenie pozemku, ktorej predmetom je predaj nehnuteľnosti-pozemku pod stavbou garáže a príslušnej časti prístupovej plochy,
v cene spolu 1500,00- EUR.

B) Formou dohody o užívaní pozemku (nájom)

Pre vlastníkov garáží, ktorý vysporiadanie majetkoprávných vzťahov nebudú riešiť odkúpením pozemku, uzavretie zmluvy o nájme pozemku, ktorej predmetom je dlhodobý nájom a dohodnuté podmienky na užívanie nehnuteľnosti-pozemku pod stavbou garáží, nachádzajúcich sa na Borodáčovej ul. v Bratislave, v katastrálnom území Ružinov, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, evidovaných v katastri nehnuteľností na LV č. 1201:

- **v cene 4,00- EUR/m²/ročne, na dobu určitú od dátumu platnosti nájomnej zmluvy do 31.12.2070 (cca 50 rokov, prípadne do usporiadania vlastníckych vzťahov k užíwanej nehnuteľnosti-pozemku medzi prenajímateľom a nájomcom, odkúpením)**
- **s podmienkami,**
 - ktoré ustanovuje **Zmluva o nájme pozemku** (nájomná zmluva), ktorá je súčasťou predloženého materiálu,
 - a ktorá bude vlastníkom garáží predložená na podpis do 60 dní od schválenia uznesenia v Miestnom zastupiteľstve MČ Ružinov,
 - podľa týchto podmienok riešiť aj vysporiadanie užívania pozemku za obdobie spätne, pre jednotlivé prípady, kedy vlastníci garáží v danej lokalite nemajú zatiaľ vysporiadané úhrady za užívanie pozemku pod garážou s MČ Ružinov, a ktoré MČ Ružinov eviduje ako neuhradené.

Dôvodová správa

Občania a vlastníci garáží sa opakovane obracajú na poslancov so žiadosťou o riešenie a pomoc vo vleklom spore s MČ Ružinov (zastúpenou M.Ú. Ružinov), ohľadom usporiadania užívania nehnuteľnosti-pozemku, na ktorom sú postavené jednotlivé stavby-garáže v ich vlastníctve.

Predmet žiadosti

Užívatelia pozemkov pod garážami sú vlastníckmi nehnuteľnosti, stavby-garáže, zapísanej v KN, ktoré boli vybudované v roku 1969 a 1970 v súlade s právnymi predpismi SR (so súhlasom na výstavbu) na pozemku vo vlastníctve štátu (Čsl. štát a v správe ONV Bratislava Ružinov) a dnes prenajímateľa.

Predmetom ich žiadosti sú nasledovné pozemky:

- **parc.č.1349/2,4,5,8,9,10,13,14,15,17,19,22**, prípadne ďalšie v danej lokalite v rámci danej stavby radových garáží, **k.ú. Ružinov – Bratislava**, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, evidované v katastri nehnuteľností na **LV č. 1201** (a v správe MČ Ružinov, ako prenajímateľa), na ktorých sú postavené stavby-garáže.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

- Uvedené stavby boli postavené s povolením Čsl. Štátu a ONV Bratislava Ružinov, kolaudované v roku 1969/1970.
- Výstavba bola realizovaná po súhlase príslušných úradov svojpomocne vlastníckmi garáží, v dobe po ukončení výstavby sídliska Ružinov-Pošeh.
- Výstavba zahrňovala samotné „vytvorenie“ pozemku a jeho nevyhnutnú úpravu pre potreby výstavby:

- potrebné vynútené prípravné terénne úpravy súvisiace s „vytvorením“ samotného pozemku tak, aby bolo vôbec možné realizovať zámer výstavby radových garáží. Po výstavbe sídliska Pošeh (obytných domov na Ondrejovovej a Borodáčovej ul.) aj skultúrnenie danej časti lokality.

Jednalo sa najmä o značné, nevyhnutné investície, súvisiace s vytvorením a prípravou potrebného pozemku na výstavbu garáží a úpravu celého terénu. V tom najmä zasypanie jamy/bagroviska, ktorá vznikla ťažbou zeminy a štrku potrebného pri výstavbe sídliska Ružinov (minimálne v rozmere: šírka 16m x dĺžka 50m x hĺbka 6.5m (to je objem vyše 5 200 m³)), následné jej povrchové urovnanie a spevnenie povrchu tak, aby bolo možné garáže na danom vytipovanom mieste, ako stavbu, vybudovať,

- vyrovnanie značnej spádovitosti (cca 2m výškový rozdiel) aj ostatnej časti pozemku pre stavbu garáží (celková plocha upravovanej lokality garáží je cca 70m x 35m),
- úpravu ostatného pozemku pre nevyhnutné príjazdové plochy a jej spevnenie. Vybudovanie betónových príjazdových plôch.
- úpravu ostatných plôch okolia stavby garáží (najmä zatrávnením a výsadbou stromov). Tým došlo aj k úprave a skultúrneniu dovtedy neupravených prašných plôch v okolí bytovej výstavby na sídlisku Ružinov-Pošeh v dobe ukončenia jeho výstavby

a to všetko na náklady stavebníkov garáží v plnom rozsahu.

- Od doby zahájenia užívania (1970), teda vyše 50 rokov, zabezpečovanie potrebných úprav a údržby okolia stavby a príjazdových plôch (udržiavanie prístupnosti a prejazdnosti verejne prístupných príjazdových plôch obsahujúce údržbu vybetónovaných/asfaltovaných plôch, zjazdnosť a zimnú údržbu, a pod., zabezpečujúcich tým plnenie podmienok vecného bremena práva dostupnosti, prechodu alebo prejazdu pre ZSE k elektrorozvodnej sieti vysokého napätia, či práva prejazdu ostatných vlastníkov garáží v zadnej časti objektu garáží) výhradne na náklady užívateľov týchto pozemkov (vlastníkov garáží).

- Súčasný vlastník pozemkov (Magistrát Hl.m. Bratislavy) získal v roku 1991 predmetné pozemky od štátu bezplatne aj s už legálne postavenými stavbami (garážami) ako tarchami na daných pozemkoch.
- Dotknuté územie je podľa územno-plánovacej dokumentácie [aj podľa záverov dokumentu *Kritériá nakladania s pozemkami HMSR pod garážami vo vlastníctve iných subjektov* (spracoval Ing. arch. Ingrid Konrád, hlavná architektka mesta, Ing. arch. Zuzana Krivošová, PhD. a Ing. Miroslav Bialko, Odd. správy nehnuteľností, 08/2015)] **charakterizované ako stabilizované** a vzhľadom na celkové vlastnícke pomery v okolí (okolité nehnuteľnosti v súkromnom vlastníctve), obmedzenia vyplývajúce zo zasahujúceho ochranného pásma trasy elektorozvodného vedenia vysokého napätia a zákonne garantovanej dostupnosti pre správcu trasy inžinierskej siete, zásadnejšie zmeny v území sú vylúčené. Aj preto sú tieto pozemky limitované len pre pôvodné využitie (ako je od 1969 do súčasnosti) a pre Hlavné mesto SR Bratislavu, sú inak nevyužiteľné. Tento stav ovplyvňuje aj cenu daných pozemkov.

V komplexe prízemných radových garáží je situácia v usporiadaní pozemkov pod garážami nasledovná -

z celkového počtu **43 garáží** (tvoriace celý objekt) je:

- 28 garáží na plne vlastnicky vysporiadaných súkromných pozemkoch (aj prístupové plochy),
- **6 garáží** čiastočne na súkromných pozemkoch a čiastočne na pozemkoch vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislavy,
- **9 garáží na pozemkoch vo vlastníctve Hl. m. SR Bratislavy.**
- Dlhoročného neriešenie majetkoprávneho vysporiadania nehnuteľnosti zo strany vlastníka pozemku-obce. Najmä po roku 1991 (29 rokov) od prevodu majetku štátu na obce, napriek záujmu a opakovaného iniciovania riešenia vlastníkov garáží nedošlo k usporiadaniu vlastníckych vzťahov k pozemkom v stabilizovanom území, kde nie je možná iná výstavba, ich odkúpením od obce do vlastníctva jednotlivých vlastníkov garáží. **Dlhoročné prietahy v riešení usporiadania vlastníctva nehnuteľností vyústili až do súdnych sporov Miestnej časti Ružinov voči občanom** (vlastníkom garáží) vo veci podmienok užívania nehnuteľností.

Na stanovenie ceny za užívanie nehnuteľnosti-pozemku k navrhovanému riešeniu usporiadania užívania pozemkov boli vyhotovené znalecké posudky:

- **znalecký posudok č. 133/2017 zo dňa 14.08.2017**, vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom – znalcom z odboru stavebníctvo, ktorý bol vypracovaný na konkrétne pozemky na ulici Borodáčova, parc.č. 1349/5, parc.č. 1349/7, parc.č. 1349/13, parc.č. 1349/15, parc.č. 1349/17, parc.č. 1349/19, parc.č. 1349/21, zohľadňujúci reálne špecifiká skupiny nehnuteľností (stavby radových garáží), jej polohy a priestorových súvislostí/obmedzení a faktorov, primeranou dobou návratnosti, **stanovil cenu na 4.786 EUR/m²/ročne**.
- Tento znalecký posudok bol aktualizovaný (k termínu spracovania 20.11.2019) a rozšírený (o pokrývané časové obdobia spätne) vyhotovením znaleckého posudku č. 149/2019 zo dňa 20.11.2019, vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom – znalcom z odboru stavebníctvo, ktorý bol vypracovaný na konkrétne pozemky na ulici Borodáčova, parc.č. 1349/5, parc.č. 1349/7, parc.č. 1349/13, parc.č. 1349/15, parc.č. 1349/17, parc.č. 1349/19, parc.č. 1349/21, zohľadňujúci reálne špecifiká skupiny nehnuteľností (stavby radových garáží), jej polohy a priestorových súvislostí/obmedzení a faktorov, zahrňujúci aj obdobie od 1.1.2014 do 31.12.2018.

Po zohľadnení **špecifik tohto prípadu**, podmienok výstavby a súhlasu vlastníka pozemku s výstavbou (vtedy vo vlastníctve štátu – ČSSR a správe ONV Bratislava Ružinov), vynútených nákladov pre prípravu a úpravu dovtedy nevhodných pozemkov, úpravu prístupových a okolitých plôch, zo strany stavebníkov-vlastníkov garáží, histórie od výstavby a kolaudácie stavieb-garáží (v roku 1969) do súčasnosti, celkovej situácie v danej stabilizovanej lokalite, ako aj návrhu nakladania s nehnuteľnosťami podľa - Kritérií nakladania s pozemkami HMSR pod garážami vo vlastníctve iných subjektov (spracoval Ing. arch. Ingrid Konrád, hlavná architektka mesta, Ing. arch. Zuzana Krivošová, PhD. a Ing. Miroslav Bičko, Odd. správy nehnuteľností, 08/2015) a najmä upustenia ďalšieho riešenia usporiadania nájmu pozemkov formou súdnych sporov s vlastníckmi stavieb – občanmi MČ Ružinov,

navrhujeme

riešiť vysporiadanie z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods.8 písm. e) [prevod-odpredaj] a § 9a ods.9 písm. c) [nájom-užívanie] zákona SNR č.138/1991 Zb.z. o majetku obcí:

- **odpredajom príslušného pozemku pod garážou a príslušnej časti prístupovej plochy v cene spolu 1500,-EUR, ktorá je tvorená nasledovne**

Popis	Plocha	Cena v EUR za m ²	Cena spolu v EUR
Pozemok pod garážou	18 (19) m ²	66,67	1 200,00
Príslušná časť prístupovej plochy	23 (25) m ²	13,04	300,00
Celková cena (plochy spolu) =			1 500,00

Pre plochy pozemku, ktoré tvoria časť z celkovej plochy (v prípade, že časť je už vo vlastníctve odkupujúceho vlastníka garáže), bude cena vypočítaná ako pomerná časť z celkovej uvedenej ceny (za pozemok pod garážou a za prístupovú plochu), podľa pomernej veľkosti plochy odkupujúceho pozemku z celkovej plochy pod garážou (100%) a pomernej veľkosti plochy odkupujúceho pozemku z celkovej prístupovej plochy (100%).

- **zmluvou na užívanie pozemku pod garážou vo výške 4.00- EUR/m²/ročne, na dobu určitú (50 rokov, do 31.12.2070).**

Návrh bol zverejnený dňa 2020.

Materiál bol prerokovaný v MR dňa 2020.

Stanoviská komisií miestneho zastupiteľstva M.Č. Ružinov
a odborných útvarov

Stanovisko **Komisie finančnej a podnikateľských činností (KFPČ)** podľa zápisnice zo dňa2020

Doplniť text podľa zápisnice ...

Stanovisko **Komisie mandátovej, legislatívnoprávnej a kontroly (KLPaK)** podľa zápisnice zo dňa2020

Doplniť text podľa zápisnice ...

Stanovisko **Komisie územného plánovania a životného prostredia (KUPŽP)** podľa zápisnice zo dňa2020

Doplniť text podľa zápisnice ...

Zmluva o nájme pozemku č. .../2020

/Uzavretá podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov/.

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava

zastúpená starostom Mestskej časti Bratislava – Ružinov

Ing. Martinom Chrenom

IČO: 00 603 155

DIČ: 2020699516

Bankové spojenie: VUB, a.s.

IBAN: SK7402000000000004029062BIC

swift kód: SUBASKBX

/ ďalej len prenajímateľ /

a

nájomca:

Priezvisko a meno

Adresa – ulica, evidenčné číslo

PSČ, mesto

r.č.

/ ďalej len nájomca /

uzavierajú dnešného dňa slobodne a vážne, bez akéhokoľvek nátlaku, deklarujúc tak svoju skutočnú vôľu, za dohodnutých podmienok túto nájomnú zmluvu.

Čl. II.

Predmet nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu a podmienok dohodnutých v tejto zmluve predmet nájmu bližšie špecifikovaný v čl. III. tejto zmluvy do užívania a nájomca ho bez výhrad preberá. Touto zmluvou o nájme pozemku sa upravujú vzťahy medzi jej účastníkmi, ktoré medzi nimi vznikajú v súvislosti s jej uzavretím.

Čl. III.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je:

1. Pozemok registra C Katastra nehnuteľností /KN/ zapísaný na liste vlastníctva č. 1201, parcelné číslo: ..., výmera: 18m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, zapísaný v katastri nehnuteľností v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade v Bratislave, Katastrálny odbor.
Vlastník pozemku: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, Slovenská republika, IČO 603 481.
2. Prenajímateľ vecne a miestne príslušný podľa zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov, Štatútu hl. m. SR Bratislavy a jeho dodatkov a na základe protokolu č.23 zo dňa 30.10.1991 má vo svojej správe príslušnú nehnuteľnosť-pozemok parc. č. ..., katastrálne územie Ružinov /Borodáčova ul./ . Pozemok je vedený v KN na LV č.1201 vo vlastníctve Hl. m. SR Bratislavy.
3. Nájomca je vlastníkom nehnuteľnosti, stavby-garáže, zapísanej v KN na liste vlastníctva č. ..., súpisné číslo: ..., na parcele číslo: 1349/... /LV č. 1201/, popis stavby: garáž, katastrálne územie: Ružinov, obec: Bratislava - m.č. Ružinov, okres: Bratislava II, na Okresnom úrade v

Bratislave, Katastrálny odbor, ktorá je vybudovaná v súlade s právnymi predpismi SR na pozemku vo vlastníctve prenajímateľa.

Čl. IV.

Účel a spôsob užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosť uvedenú v čl. III. tejto zmluvy za účelom užívania garáže, postavenej na predmetnom pozemku.

Čl. V.

Doba trvania nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od dátumu platnosti zmluvy do **31.12.2070 (50 rokov, slovom päťdesiat rokov)**, prípadne do usporiadania vlastníckych vzťahov k užíwanej nehnuteľnosti-pozemku medzi prenajímateľom a nájomcom formou odpredaja pozemku.
2. Nájomca má právo predĺžiť nájom po uplynutí doby nájmu uvedenej v predchádzajúcom bode na ďalšie obdobie minimálne 10 rokov. Nájomca je oprávnený požiadať o predĺženie doby nájmu najmenej 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu písomným oznámením doručeným prenajímateľovi doporučenou poštou. Podmienky predĺženia doby nájmu budú rovnaké ako podmienky stanovené v tejto zmluve, teda aj s právom predĺženia nájmu.
3. Ak nájomca nepodá vyššie uvedené oznámenie v stanovenom časovom intervale, prenajímateľ vyzve nájomcu najneskôr jeden mesiac pred skončením doby nájmu podľa tejto zmluvy, aby prejavil svoj záujem pokračovať v nájme. Pokiaľ sa nájomca ani k tejto výzve prenajímateľa nevyjadrí do 15 dní po jej obdržaní, márnym uplynutím tejto lehoty nájomca stratí právo na predĺženie doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VI.

Úhrada za nájom

1. Výška ročného nájomného je **4.00- EUR/m²/ročne** (slovom štyri EUR).
2. Nájomné je splatné do **31.05.** kalendárneho roka na príslušný kalendárny rok.
3. Prvá platba nájomného bude zaplatená do 30 dní od dátumu podpísania nájomnej zmluvy na príslušný kalendárny rok na účet prenajímateľa.
4. Pokiaľ prenajímateľovi vznikol takýto nárok za predchádzajúce obdobie, platba spätne za obdobie (2 roky) od ... do ... bude vo výške ... EUR zaplatená do 31.12. kalendárneho roka, v ktorom bola podpísaná nájomná zmluva.
5. Ak nájomca nezplatí nájomné do posledného dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že predmetnú nehnuteľnosť bude užívať iba na účel uvedený v čl. IV. tejto zmluvy. Iný spôsob užívania nehnuteľnosti má za následok sankciu, zmluvnú pokutu vo výške 200% z ceny za ročný nájom. Pokiaľ by nájomca neodstránil svoje porušovanie užívania na dohodnutý účel ani po 12 mesiacoch od výzvy prenajímateľa, môže prenajímateľ zmluvu vypovedať.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a rešpektovať všetky predpisy na ochranu životného prostredia.
3. Nájomca, ako vlastník stavby-garáže na pozemku, ktorý má v nájme, je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu vlastníka stavby-garáže na pozemku do 60 dní od nadobudnutia právoplatnosti takejto zmeny.

4. Prevodom vlastníctva stavby-garáže, nájomca zabezpečí, že nový vlastník stavby-garáže, v plnej miere preberie a akceptuje podmienky tejto nájomnej zmluvy a pristúpi k nájomnej zmluve.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude nájomcu rušiť, ani iným spôsobom zasahovať do jeho užívacieho práva pokiaľ bude predmet zmluvy užívať v súlade s touto zmluvou a všeobecne platnými predpismi.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájomného (pre najbližšie nasledujúce ročné obdobie od podpisu zmluvy) zohľadňujúceho výšku evidovanej medziročnej miery inflácie za predchádzajúce ročné obdobie podľa Štatistického úradu SR. Aby mohla byť zmenená zvýšená výška platby za príslušné obdobie uplatniteľná, prenajímateľ je povinný túto informáciu preukázateľne doručiť písomnou formou nájomcovi najneskôr do 31.3. príslušného roku. Inak sa zmena výšky nájomného na daný rok neuplatní.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

Pre právne pomery neupravené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

1. Zmluva je vyhotovená v 8 rovnopisoch (z ktorých každý má právnu silu originálu) a z ktorých 6 dostane prenajímateľ a 2 nájomca.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe vzájomnej dohody písomnými dodatkami, podpísanými a potvrdenými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa budú usilovať o to, aby riešili každý spor vzájomnou dohodou a nebolo ho potrebné doviesť do právneho sporu. Obe strany budú spolupracovať a budú sa v dobrej viere najprv usilovať o vyriešenie problému a použijú alternatívny spôsob riešenia sporu skôr ako sa uchýlia k súdnemu sporu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú proti jej forme žiadne námietky, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona NR SR č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a odst. 1 zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa príslušných zákonných podmienok povinnej osoby.
6. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť jej zverejnením.

V Bratislave dňa :

V Bratislave dňa :

Prenajímateľ :

Nájomca :

Ing. Martin Chren
starosta Mestskej časti
Bratislava - Ružinov

Meno nájomcu

Ing. Pavel Encinger, V. Gajdoša 6, 901 01 Malacky - znalec z odboru stavebníctvo
- odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností.

Telefón : 034 / 772 51 45, 0905 429 299,

Zadávateľ : Igor Fehér, Borodáčova 13, 821 03 Bratislava

Číslo spisu /objednávky : Objednávka fyzickej osoby zo dňa 17.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

149/2019

Vo veci: Stanovenie hodnoty prenájmu - Pozemky v Bratislave m.č. Ružinov
parc.č. 1349/5,7,13,15,17,19,21 k.ú. Ružinov za účelom uzavretia nájomnej
zmluvy

Počet strán (z toho príloh): 28 (9)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie hodnoty prenájmu - Pozemky v Bratislave m.č. Ružinov parc.č. 1349/5,7,13,15,17,19,21 k.ú. Ružinov

2. Účel znaleckého posudku: Zriadenie záložného práva

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebnotech. stavu) : Ku dňu obhliadky nehnuteľností 20.10.2019, ktorý je totožný so stavom ku dňu spracovania posudku

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

Ku dňu obhliadky a zamerania nehnuteľností 20.10.2019, ktorý je totožný so stavom ku dňu spracovania posudku

5. Podklady pre vypracovanie posudku:

5.a) dodané zadávateľom:

5.a1 -----

5.b Získané znalcom:

5.b1 Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností

5.b2 Vlastné poznatky znalca o podmienkach v mieste nehnuteľností

5.b3 Fotodokumentácia

5.b4 Výpis z katastra nehnuteľností č. 1201 zo dňa 20.11.2019

5.b5 Kópia z katastrálnej mapy

6. Použitý právne predpisy a literatúra :

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 513/1991 Z.b. - Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu číslo 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR (<https://slovak.statistics.sk>).
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy; Linde Praha,

- a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Nič M.: Metodika znaleckej činnosti, STU Bratislava - Stavebná fakulta, Bratislava, 2006, ISBN 978-80-227-2577-4, 80-227-2577-3.
 - Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; MIPress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
 - Vyparina M., Tomko M., Tóth S.: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS - vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
 - Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS - vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Vyparina M.: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline - Ústav súdneho inžinierstva - EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
 - Vyparina M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
 - Vyparina M., Kováčová D.: Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s.; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0999-3; 2015.
 - STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
 - STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
 - Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, ÚEOS - Komerčia, Bratislava, 1998, ISBN 80-88765-18-8.
 - Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
 - TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
 - Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha 1990 - 1993 - softvér HYPO; Kros Žilina.
 - Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.
 - www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnutenosti.sk
 - Zákon číslo 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.
 - Zákon číslo 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov.
 - Zákon číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady číslo 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
 - Zákon číslo 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), v znení neskorších predpisov.
 - Zákon číslo 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
 - Zákon číslo 594/2003 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov.
 - Zákon číslo 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
 - Zákon číslo 90/1998 Z. z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.
 - Zákon číslo 264/1999 Z. z. o technických požiadavkách na výrobky a o posudzovaní zhody a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
 - Berka T., Bahna J. M., Šilinger J.: Vily nad Bratislavou; Marenčin PT, spol. s r.o.; 2013; ISBN 978-80-8114-103-4.
 - Puškár I., Puškárová B.: Bratislava - pamiatková rezervácia; TATRA Bratislava, 1989.
 - Obuchová V., Grígerová M., Sarnová T., Zagradníková A., Zemková M.: Pamiatky Bratislavy - Štátny zoznam nehnuteľných kultúrnych pamiatok Bratislavy; MSPSaOP Bratislava, 1988.

- Šlachta Š., Dorotjaková I.: Sprievodca po architektúre Bratislavy 1918 - 1950; MERITUM, s.r.o., Bratislava, 1996; ISBN: 80-88791-16-2.
- Lebeda J. a kol.: Sanace zavlhlého zdiva budov, SNTL Praha, 1988.
- Bradáč A. a kol.: Diagnostika vad a poruch - Rukovět znalce odboru stavebnictví, VUT Brno - ÚSI, 1994.
- Majdúchová, H.: Bezriziková úroková miera v znaleckom dokazovaní, časopis ZNALECTVO v odboroch Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo, číslo 4/2013, ročník XVII, strany 32-36; ISSN 1335-809X, EV549/08; EDIS - vydavateľstvo ŽU v Žiline.
- Porvazník J. a kol.: Medzinárodné ohodnocovacie štandardy. šieste vydanie - 2003, Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, Bratislava, 2005, ISBN 80-969-248-5-0.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) - je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ceny majetku ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej v bežnom obchodnom styku v danom mieste a čase; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnota (market value) alebo obecná cena.

Súčasný znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z.z. - Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
- Kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) podľa vzťahu: $VŠHS = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b)$ (€)
kde: HV - výnosová hodnota stavieb; TH - technická hodnota stavieb; a - váha výnosovej hodnoty; b - váha technickej hodnoty.
- Výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti: $VŠHPOZ = OZ / k$ (€)
kde: OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku; k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):
a) stavby: $VŠHS = TH \cdot kPD$ (€)
kde: TH - technická hodnota stavby; kPD - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.
Pre výpočet koeficientu kPD je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie: M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient kPD sa určuje pomocou tabuliek. Tabuľky sú zostavené zvlášť pre stavby a zvlášť pre byty a nebytové priestory. Posudzovanému objektu sú priradené hodnoty koeficientov predajnosti pre jednotlivé kvalitatívne triedy v rozmedzí 1. - 5. trieda. Výsledný koeficient kPD sa vypočíta ako vážený priemer podľa vzťahu:
kde: t_i - trieda polohy nehnuteľností k faktoru; v_i - váha faktoru; Pf - počet faktorov triedy polohy.
- b) pozemky: $VŠHPOZ = M \cdot VHMJ \cdot kPD$ (€)

kde: M – výmera pozemku v m²; VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; kPD – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR \quad (-)$$

kde: kS – koeficient všeobecnej situácie; kV – koeficient intenzity využitia; kD – koeficient dopravných vzťahov; kF – koeficient funkčného využitia územia; kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku; kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov; kR – koeficient redukujúcich faktorov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

List vlastníctva č. 1201 vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.11.2019

A. Majetková podstata:

Pozemky			
Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
1349/5	18	Zastavané plochy a nádvoria	1
1349/7	18	Zastavané plochy a nádvoria	1
1349/13	18	Zastavané plochy a nádvoria	1
1349/15	19	Zastavané plochy a nádvoria	1
1349/19	18	Zastavané plochy a nádvoria	1
1349/21	18	Zastavané plochy a nádvoria	1

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, Spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Uvedené v LV

Iné údaje :

Uvedené v LV

c.) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 7.8.2017

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

Nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia

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

Poskytnutá právna dokumentácia súhlasí s oceňovanými nehnuteľnosťami

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

- Pozemky:

1. p. č. 1349/5 - zastavané plochy a nádvoria
2. p. č. 1349/7 - zastavané plochy a nádvoria

3. p. č. 1349/13 - zastavané plochy a nádvoría
4. p. č. 1349/15 - zastavané plochy a nádvoría
5. p. č. 1349/17 - zastavané plochy a nádvoría
6. p. č. 1349/19 - zastavané plochy a nádvoría
7. p. č. 1349/21 - zastavané plochy a nádvoría

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Samostatné vyčíslenie hodnoty nájmu v časovom období

1. od 1.1. 2014 - 31.12.2016
2. od 1.1. 2017 - 31.12.2018

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

Popis všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza na území mestskej časti Ružinov v hlavnom meste SR Bratislava.

Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý. Pozemok je prístupný po spevnených mestských komunikáciách. Je možnosť napojenia na verejnú vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovodnú, telefónnu sieť a sieť verejnej káblovej televízie.

Dostupnosť mestskej autobusovej a električkovej dopravy hl. mesta je do 15 min. pešej chôdze. Dostupnosť medzinárodnej osobnej vlakovej stanice Bratislava - Hlavná stanica je do 25 min. mestskou dopravou alebo do 15 min. autom.

Dostupnosť miestnych úradov je do 10 min. jazdy autom. Dostupnosť okresných úradov umiestnených v tejto mestskej časti je do 15 min. verejnou dopravou alebo do 10 min. autom. Dostupnosť mestských úradov hl. mesta, krajských úradov Bratislavského kraja, centrálnych úradov Slovenskej republiky je prevažne do 30 min. verejnou dopravou alebo obdobne autom.

Dostupnosť bežnej a čiastočne špecializovanej obchodnej siete a služieb je v dosahu do 10 min. peši. Dostupnosť vysoko špecializovanej obchodnej siete a služieb je do 10 min. verejnou dopravou.

Dostupnosť základného školstva je do 10 min. pešej chôdze. Dostupnosť stredných škôl je do 20 min. mestskou dopravou. Obdobne u vysokých škôl.

Nehnuteľnosť nie je negatívne ovplyvňovaná vplyvmi prevádzky v okolí nad bežný štandard obdobných nehnuteľností.

Dostupnosť pracovných príležitostí na území hl. mesta SR Bratislavy je v rozsahu 5 - 50 min. jazdy mestskou hromadnou dopravou alebo obdobne autom.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnosti sú pozemky zastavané garážami vo vlastníctve fyzických osôb.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S užívaním nehnuteľnosti v súčasnom stave nie sú spojené žiadne zvláštne riziká. Vzhľadom k tesnej blízkosti vedenia vysokého napätia a ochranného pásma tohto vedenia nie je predpoklad iného využitia týchto pozemkov.

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemok č. 1 - rok 2014

POPIS

Pozemky sú rovinaté, prístupné po miestnej spevnenej komunikácii (Borodáčovej ulici) s možnosťou napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí. Pozemky sú zastavané radovými garážami, ktoré sú čiastočne v ochrannom pásme vzdušného vedenia vysokého napätia elektrickej energie. V tesnom susedstve radových garáží postavených na oceňovaných pozemkoch sú postavené bytové domy. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam - ohraničenie oceňovaných pozemkov z jednej strany ochranným pásmom a pri dodržaní odstupových vzdialeností od najbližšieho

bytového domu nie je predpoklad iného využitia oceňovaných pozemkov na iný účel ako sú využívané v súčasnosti. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam určujem znižujúci koeficient na úrovni 0,7 (z rozsahu 0,2-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1349/5	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/7	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/13	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/15	zastavané plochy a nádvoría	19	19,00	1/1	19,00
1349/17	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/19	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/21	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera					127,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D 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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20$	1,8144

diferenciácie	* 1,50 * 1,00 * 0,70	
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8144$	120,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{POZ} = M * V\dot{S}_{MJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2$	15 298,42 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1349/5	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/7	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/13	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/15	$19,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 288,74
parcela č. 1349/17	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/19	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/21	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
Spolu		15 298,42

3.1.1.2 Pozemok č. 2 - rok 2015**POPIS**

Pozemky sú rovinaté, prístupné po miestnej spevnenej komunikácii (Borodáčovej ulici) s možnosťou napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí. Pozemky sú zastavané radovými garážami, ktoré sú čiastočne v ochrannom pásme vzdušného vedenia vysokého napätia elektrickej energie. V tesnom susedstve radových garáží postavených na oceňovaných pozemkoch sú postavené bytové domy. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam - ohraničenie oceňovaných pozemkov z jednej strany ochranným pásmom a pri dodržaní odstupových vzdialeností od najbližšieho bytového domu nie je predpoklad iného využitia oceňovaných pozemkov na iný účel ako sú využívané v súčasnosti. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam určujem znižujúci koeficient na úrovni 0,7 (z rozsahu 0,2-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1349/5	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/7	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/13	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/15	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
1349/17	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/19	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/21	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera					127,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest	1,60

všeobecnej situácie	nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D 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)	1,20
k_I 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	8. stavba pod povrchom pozemku	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,8144
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8144$	120,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2$	15 298,42 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1349/5	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/7	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/13	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/15	$19,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 288,74
parcela č. 1349/17	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/19	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/21	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
Spolu		15 298,42

3.1.1.3 Pozemok č. 3 - rok 2016**POPIS**

Pozemky sú rovinaté, prístupné po miestnej spevnenej komunikácii (Borodáčovej ulici) s možnosťou napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí. Pozemky sú zastavané radovými garážami, ktoré sú čiastočne v ochrannom pásme vzdušného vedenia vysokého napätia elektrickej energie. V tesnom susedstve radových garáží postavených na oceňovaných pozemkoch sú postavené bytové domy. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam - ohraničenie oceňovaných pozemkov z jednej strany ochranným pásmom a pri dodržaní odstupových vzdialeností od najbližšieho bytového domu nie je predpoklad iného využitia oceňovaných pozemkov na iný účel ako sú využívané v súčasnosti. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam určujem znižujúci koeficient na úrovni 0,7 (z rozsahu 0,2-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1349/5	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/7	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/13	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/15	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00
1349/17	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/19	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
1349/21	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera					127,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D 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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku	0,70
---	--------------------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,8144
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8144$	120,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2$	15 298,42 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1349/5	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/7	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/13	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/15	$19,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 288,74
parcela č. 1349/17	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/19	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/21	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
Spolu		15 298,42

3.1.1.4 Pozemok č. 4 - rok 2017**POPIS**

Pozemky sú rovinaté, prístupné po miestnej spevnenej komunikácii (Borodáčovej ulici) s možnosťou napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí. Pozemky sú zastavané radovými garážami, ktoré sú čiastočne v ochrannom pásme vzdušného vedenia vysokého napätia elektrickej energie. V tesnom susedstve radových garáží postavených na oceňovaných pozemkoch sú postavené bytové domy. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam - ohraničenie oceňovaných pozemkov z jednej strany ochranným pásmom a pri dodržaní odstupových vzdialeností od najbližšieho bytového domu nie je predpoklad iného využitia oceňovaných pozemkov na iný účel ako sú využívané v súčasnosti. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam určujem znižujúci koeficient na úrovni 0,7 (z rozsahu 0,2-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1349/5	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
1349/7	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
1349/13	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
1349/15	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00
1349/17	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
1349/19	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
1349/21	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera					127,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytne oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D 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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,8144
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8144$	120,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2$	15 298,42 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1349/5	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/7	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/13	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/15	$19,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 288,74
parcela č. 1349/17	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/19	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/21	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
Spolu		15 298,42

3.1.1.5 Pozemok č. 5 - rok 2018**POPIS**

Pozemky sú rovinaté, prístupné po miestnej spevnenej komunikácii (Borodáčovej ulici) s možnosťou napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí. Pozemky sú zastavané radovými garážami, ktoré sú čiastočne v ochrannom pásme vzdušného vedenia vysokého napätia elektrickej energie. V tesnom susedstve radových garáží postavených na oceňovaných pozemkoch sú postavené bytové domy. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam - ohraničenie oceňovaných pozemkov z jednej strany ochranným pásom a pri dodržaní odstupových vzdialeností od najbližšieho bytového domu nie je predpoklad iného využitia oceňovaných pozemkov na iný účel ako sú využívané v súčasnosti. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam určujem znižujúci koeficient na úrovni 0,7 (z rozsahu 0,2-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1349/5	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/7	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/13	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/15	zastavané plochy a nádvoría	19	19,00	1/1	19,00
1349/17	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/19	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
1349/21	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera					127,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku	0,70
---	--------------------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,8144
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8144$	120,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2$	15 298,42 €

VIHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1349/5	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/7	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/13	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/15	$19,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 288,74
parcela č. 1349/17	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/19	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
parcela č. 1349/21	$18,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 168,28
Spolu		15 298,42

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****3.2.1.1 Pozemok č. 1 - rok 2014**

Pre určenie úrokovej sadzby do výpočtu nájmu je použitý aritmerický priemer úrokových sadzieb v Eurozóne k 1.1.2014 pre nefinančné spoločnosti a domácnosti v trvaní do 1 roka. Podklady sú prevzaté zo stránky NBS a tabuľka úrokových sadzieb tvorí prílohu znaleckého posudku.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	120,460 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	1,17 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	127,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VSH_{NPMJ} = 120,460 * \left[\frac{(1+0,0117)^{30} * 0,0117}{(1+0,0117)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 5,693 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 5,693 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{723,01 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.2 Pozemok č. 2 - rok 2015

Pre určenie úrokovej sadzby do výpočtu nájmu je použitý aritmerický priemer úrokových sadzieb v Eurozóne k 1.1.2015 pre nefinančné spoločnosti a domácnosti v trvaní do 1 roka. Podklady sú prevzaté zo stránky NBS a tabuľka úrokových sadzieb tvorí prílohu znaleckého posudku.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	120,460 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,73 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	127,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 120,460 * \left[\frac{(1 + 0,0073)^{30} * 0,0073}{(1 + 0,0073)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 5,338 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 5,338 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{677,93 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.3 Pozemok č. 3 - rok 2016

Pre určenie úrokovej sadzby do výpočtu nájmu je použitý aritmerický priemer úrokových sadzieb v Eurozóne k 1.1.2016 pre nefinančné spoločnosti a domácnosti v trvaní do 1 roka. Podklady sú prevzaté zo stránky NBS a tabuľka úrokových sadzieb tvorí prílohu znaleckého posudku.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	120,460 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,45 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	127,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 120,460 * \left[\frac{(1 + 0,0045)^{30} * 0,0045}{(1 + 0,0045)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 5,119 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 5,119 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{650,11 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.4 Pozemok č. 4 - rok 2017

Pre určenie úrokovej sadzby do výpočtu nájmu je použitý aritmerický priemer úrokových sadzieb v Eurozóne k 1.1.2017 pre nefinančné spoločnosti a domácnosti v trvaní do 1 roka. Podklady sú prevzaté zo stránky NBS a tabuľka úrokových sadzieb tvorí prílohu znaleckého posudku.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	120,460 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,27 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	127,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 120,460 * \left[\frac{(1 + 0,0027)^{30} * 0,0027}{(1 + 0,0027)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 4,981 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 4,981 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{632,59 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.5 Pozemok č. 5 - rok 2018

Pre určenie úrokovej sadzby do výpočtu nájmu je použitý aritmerický priemer úrokových sadzieb v Eurozóne k 1.1.2018 pre nefinančné spoločnosti a domácnosti v trvaní do 1 roka. Podklady sú prevzaté zo stránky NBS a tabuľka úrokových sadzieb tvorí prílohu znaleckého posudku.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	120,460 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,21 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	127,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 120,460 * \left[\frac{(1 + 0,0021)^{30} * 0,0021}{(1 + 0,0021)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 4,935 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 4,935 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{626,75 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok č. 1 - rok 2014 - parc. č. 1349/5 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 1 - rok 2014 - parc. č. 1349/7 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 1 - rok 2014 - parc. č. 1349/13 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 1 - rok 2014 - parc. č. 1349/15 (19 m ²)	2 288,74
Pozemok č. 1 - rok 2014 - parc. č. 1349/17 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 1 - rok 2014 - parc. č. 1349/19 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 1 - rok 2014 - parc. č. 1349/21 (18 m ²)	2 168,28
Spolu pozemky (127,00 m²)	15 298,42
Všeobecná hodnota celkom	15 298,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 300,00
Pozemok č. 2 - rok 2015 - parc. č. 1349/5 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 2 - rok 2015 - parc. č. 1349/7 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 2 - rok 2015 - parc. č. 1349/13 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 2 - rok 2015 - parc. č. 1349/15 (19 m ²)	2 288,74
Pozemok č. 2 - rok 2015 - parc. č. 1349/17 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 2 - rok 2015 - parc. č. 1349/19 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 2 - rok 2015 - parc. č. 1349/21 (18 m ²)	2 168,28
Spolu pozemky (127,00 m²)	15 298,42
Všeobecná hodnota celkom	15 298,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 300,00
Pozemok č. 3 - rok 2016 - parc. č. 1349/5 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 3 - rok 2016 - parc. č. 1349/7 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 3 - rok 2016 - parc. č. 1349/13 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 3 - rok 2016 - parc. č. 1349/15 (19 m ²)	2 288,74
Pozemok č. 3 - rok 2016 - parc. č. 1349/17 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 3 - rok 2016 - parc. č. 1349/19 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 3 - rok 2016 - parc. č. 1349/21 (18 m ²)	2 168,28
Spolu pozemky (127,00 m²)	15 298,42
Všeobecná hodnota celkom	15 298,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 300,00
Pozemok č. 4 - rok 2017 - parc. č. 1349/5 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 4 - rok 2017 - parc. č. 1349/7 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 4 - rok 2017 - parc. č. 1349/13 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 4 - rok 2017 - parc. č. 1349/15 (19 m ²)	2 288,74
Pozemok č. 4 - rok 2017 - parc. č. 1349/17 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 4 - rok 2017 - parc. č. 1349/19 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 4 - rok 2017 - parc. č. 1349/21 (18 m ²)	2 168,28
Spolu pozemky (127,00 m²)	15 298,42
Všeobecná hodnota celkom	15 298,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 300,00
Pozemok č. 5 - rok 2018 - parc. č. 1349/5 (18 m ²)	2 168,28

Pozemok č. 5 - rok 2018 - parc. č. 1349/7 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 5 - rok 2018 - parc. č. 1349/13 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 5 - rok 2018 - parc. č. 1349/15 (19 m ²)	2 288,74
Pozemok č. 5 - rok 2018 - parc. č. 1349/17 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 5 - rok 2018 - parc. č. 1349/19 (18 m ²)	2 168,28
Pozemok č. 5 - rok 2018 - parc. č. 1349/21 (18 m ²)	2 168,28
Spolu pozemky (127,00 m²)	15 298,42
Všeobecná hodnota celkom	15 298,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 300,00

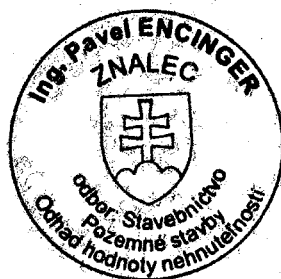
Slovom: Pätnästä' tisíc tristo Eur

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok č. 1 - rok 2014	5,693	723,01
Pozemok č. 2 - rok 2015	5,338	677,93
Pozemok č. 3 - rok 2016	5,119	650,11
Pozemok č. 4 - rok 2017	4,981	632,59
Pozemok č. 5 - rok 2018	4,935	626,75
Spolu		3 310,38
Zaokrúhlene		3 310,00

Slovom: Tritisíc tristo desať Eur

V Malackách 20.11.2019



Ing. Pavel Encinger
 Vševlada Gajdoša č. 6
 901 01 Malacky

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 1201 - časť
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Tabuľka úrokových sadzieb v Eurozóne pre sledované obdobie
4. Fotografie

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 20.11.2019
Čas vyhotovenia: 21:54:50

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1201

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.
20/ 1	993	záhrada	4	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 18907/2019						
20/ 2	666	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 18907/2019						
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 20/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3613.						
111/ 3	101	záhrada	4	1		
116/ 2	35	záhrada	4	1		
119/ 2	25	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
121/ 2	6	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
122/ 2	102	záhrada	4	1		
124/ 2	44	záhrada	4	1		
126/ 2	28	záhrada	4	1		
128/ 2	31	záhrada	4	1		
131/ 2	20	záhrada	4	1		
133/ 10	32	záhrada	4	1		
133/ 11	28	záhrada	4	1		
133/ 12	11	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
134/ 4	1334	ostatná plocha	37	1		
134/ 5	1302	ostatná plocha	37	1		
134/ 36	19	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
134/ 37	19	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 37 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8679.						
134/ 38	21	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 38 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7790.						
134/ 39	19	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 39 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8868.						
134/ 40	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 40 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7007.						
134/ 41	21	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 41 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7272.						
135/ 10	53	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
135/ 11	25	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
135/ 12	41	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
135/ 13	31	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
135/ 14	31	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
135/ 15	1497	ostatná plocha	37	1		
135/ 26	498	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
135/ 27	497	ostatná plocha	37	1		
135/ 28	325	ostatná plocha	37	1		
135/ 29	263	ostatná plocha	37	1		
135/ 30	302	ostatná plocha	37	1		
135/ 31	222	ostatná plocha	37	1		
135/ 32	137	ostatná plocha	37	1		
135/ 33	24	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
135/ 34	742	ostatná plocha	37	1		
135/ 35	383	ostatná plocha	37	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1234/178	1789	ostatná plocha	30	1		
1234/179	245	ostatná plocha	29	1		
1234/180	205	ostatná plocha	29	1		
1234/181	398	ostatná plocha	29	1		
1240/ 1	1618	ostatná plocha	29	1		
1240/151	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/151 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2583.						
1240/184	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/184 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3870.						
1240/186	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/186 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4062.						
1240/187	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/187 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4066.						
1240/188	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/188 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4420.						
1240/189	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/189 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4063.						
1240/190	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/190 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4065.						
1240/191	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/191 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4141.						
1240/192	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/192 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4061.						
1240/193	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/193 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4064.						
1240/194	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1240/194 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4143.						
1240/199	267	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
1240/213	4	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1240/230	65	ostatná plocha	37	1		
1240/231	96	ostatná plocha	37	1		
1250/ 21	68	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
1254/ 10	8616	ostatná plocha	37	1		
1286/ 1	6158	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		9
1286/ 15	77	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1286/ 15 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 249.						
1286/ 16	4428	ostatná plocha	37	1		
1286/ 38	1357	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1286/ 48	64	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1286/ 48 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5585.						
1305/ 11	135	ostatná plocha	29	1		
1319/ 30	21	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1319/ 30 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4810.						
1319/ 31	21	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1319/ 31 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4811.						
1319/ 32	22	ostatná plocha	37	1		
1349/ 2	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3800.						
1349/ 3	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2689.						
1349/ 4	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5775.						
1349/ 5	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2777.						
1349/ 6	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6431.						
1349/ 7	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 7 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6033.						
1349/ 8	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5721.						
1349/ 9	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1220.						
1349/ 10	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3810.						
1349/ 11	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 11 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3282.						
1349/ 12	18	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1492.						
1349/ 13	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5254.						
1349/ 15	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 15 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4574.						
1349/ 17	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 17 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1676.						
1349/ 19	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 19 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6406.						
1349/ 21	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1349/ 21 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3113.						
1355/ 12	334	ostatná plocha	37	1		
1355/ 13	102	ostatná plocha	37	1		
1355/ 14	52	ostatná plocha	37	1		
1355/ 15	12	ostatná plocha	37	1		
1361/ 48	364	ostatná plocha	37	1		
1361/ 49	54	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1361/ 50	4	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1361/ 52	2774	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1361/ 54	292	ostatná plocha	29	1		
1361/ 55	95	ostatná plocha	29	1		
1361/ 58	54	ostatná plocha	29	1		
1361/ 66	17	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1361/ 67	134	ostatná plocha	37	1		
1400/100	1	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1400/101	1	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1400/101 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3830.						
1400/102	2	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1400/103	7	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1400/103 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2165.						
1495/ 62	363	záhrada	4	1		
1495/ 63	388	záhrada	4	1		
1495/ 64	359	záhrada	4	1		
1495/ 65	17	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1495/ 66	347	záhrada	4	1		
1495/ 67	13	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1498/ 72	42	ostatná plocha	37	1		
1519/ 2	798	záhrada	4	1		
1568/ 3	76	orná pôda	1	1		
1568/ 14	77	orná pôda	1	1		
1785/ 5	216	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1787/ 1	1542	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1787/ 18	94	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1787/ 19	113	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1867/ 2	16	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1867/ 3	16	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1979/ 2	195	ostatná plocha	37	1		
2211/ 1	10424	ostatná plocha	30	1		
2211/ 8	18	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3145	1240/577	20	Obv.hospodárska správa školských zar.		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3145 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1905.					
3149	1253/ 10	20	centrum vol. času		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3149 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
3170	1234/119	15	Školská správa BAII		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3170 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
5819	15639/ 3	20	verejné WC		1
15844	6721/ 14	20	Obj.č.123-kolektor 2		1
16502	3237/ 22	20	sklad		1
17576	3237/ 21	20	Stolárska dielňa - Mlynské Luhy 17		1

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná budova
- 15 - Administratívna budova
- 12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Obmedzujúca poznámka

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva bola k celým pozemkom registra 'C' parc.č.3272/135, 3272/460, 3272/477, 3272/377 spochybnená duplicitou vlastníctva k časti pozemku registra 'E' parc.č.779/2, na základe listín dedičstiev č. D 152/98, 38D/91/2007 a Konfiškátu č.K-267/78, X-500/08 (R-552/18)

Poznámka

Hodnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods.2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti časti (o výmere 1072 m2, podľa GP č. 78024, GP č. 2/99 upravené ako diel 14 o výmere 1393 m2) pozemku registra C KN parc.č. 1286/1 zapísanom na základe vyvlastňovacieho rozhodnutia ObNV Bratislava II č. Výst./191/79-C z 25.09.1979 v podiele 1/1 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E KN parc.č. 562 vedenom na LV č. 4368, k.ú. Ružinov v prospech Alena Rybárová r. Štannerová v podiele 1/2 na základe darovacej zmluvy V-6664/2004 z 03.12.2004 a Jaroslav Rybár v podiele 1/2 na základe darovacej zmluvy V-19736/2018 z 02.11.2018, P-1563/2019 ZIADOST O ZAPIS C.OSMM/4656/96 Z 26.11.1996/KZ,HZ,PK PARC.828,GP 80/96/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAP.C.OSMM-1239/97 Z 2.4.1997/PK VL.14300/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAP.C.43/166/97-MRA Z 27.2.1997/GP 17/96/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAPIS C.RM 70/09/97/ME Z 17.3.1997/POTVRD.GP/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAPIS C.OSMM 3348/96/KU Z19.8.1996/PK VL.10360,ID/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAPIS C.43/1140/97 Z 23.10.1997/GP C.19/97/

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis /PK vložka č.1964,257/geom.plán

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/Výst.5942/1973,Pk.vl.1469/geom.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM/1637/97/Se/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/ OSMM-1929/98/Al/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM-2355/98/Al, Hospodárska zmluva Č.:EU 9384/34-76/Dr. ma/g.p.

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okres. úradu ,katastrálna odbor/Číslo:II.-2192/97/

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva z 21.10.1964

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/Výmer:96529/VIII/1948/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM/199, 3.8.1998/

Titul nadobudnutia

Osvedčenie N 192/98 Nz 116/98, g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM-3076/98/Al/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis g.p./32/582/98/

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM 3971/98/Al/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č.OSMM-2740/99/Al zo dňa 27.4.1999 (GP č.31366503-041/98;HZ č.EÚ 9384/34-76/Dr.Ma;Osvedčenie N 69/99 Nz 51/99)

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č.MAG/2003/3080/KI z 20.1.2003

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č.SNM-2135/02/KI z 8.3.2002

Titul nadobudnutia

žiadosť o zápis OSMM-2639/98/Al

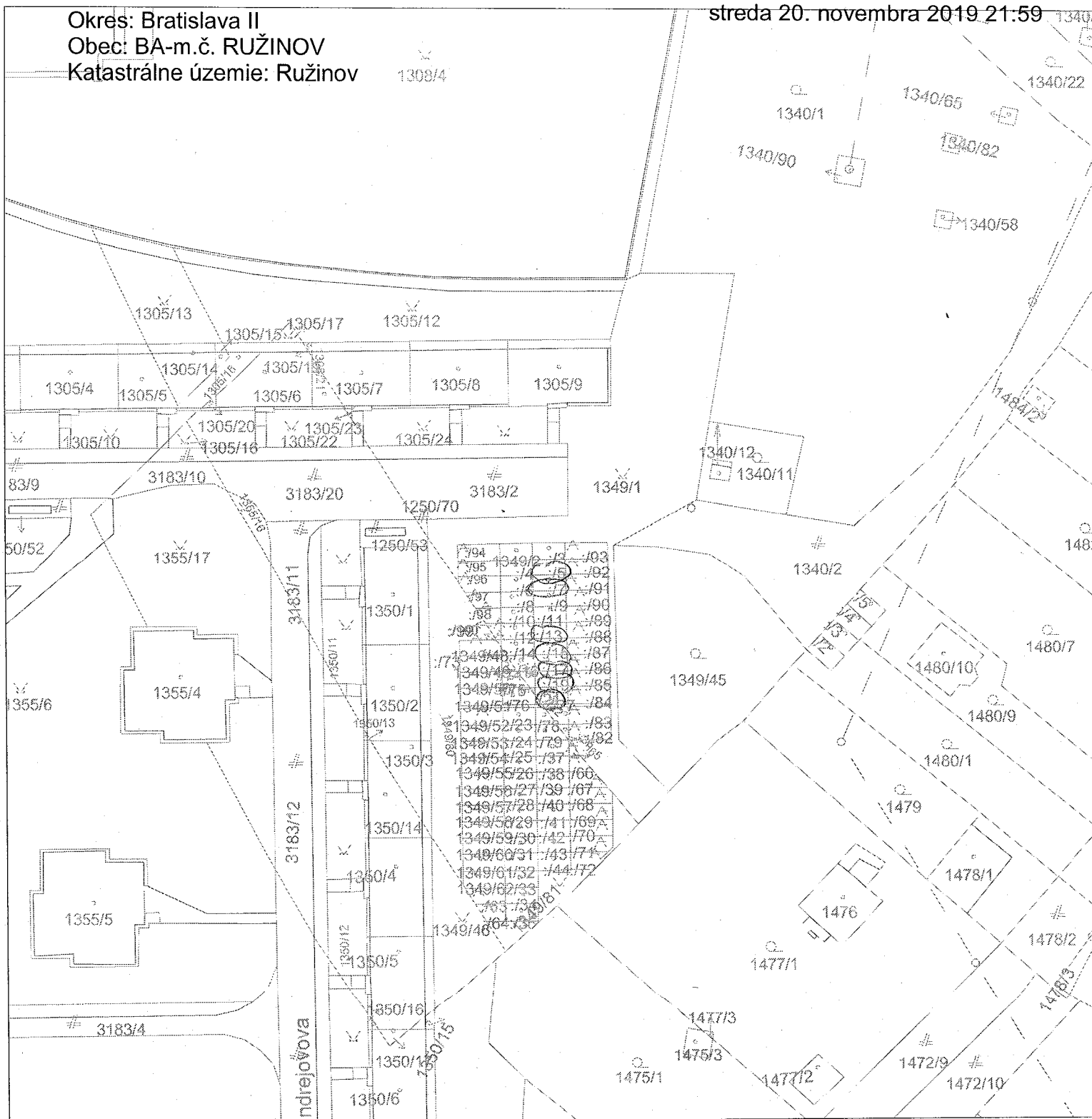
Titul nadobudnutia

žiadosť o zápis GP 13/99 OSMM-2561/99/Al z 22.4.1999

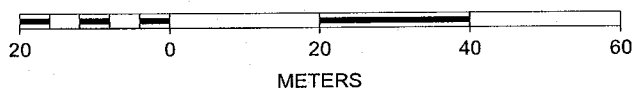
Titul nadobudnutia

Vytvorené cez katastrálny portál

~~streda 20. novembra 2019 21:59~~



SCALE 1 : 1 000



Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

streda 20. novembra 2019 22:02

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Katastrálne územie: Ružinov

3183/2

1250/70

1349/1

1340/11

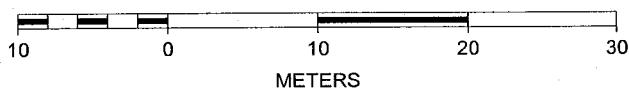
1340/2

1349/45

1476

1477/1

SCALE 1 : 500



Eurozóna

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných společností (S.11)					Repo
	Vklady splatné na požádání	Vklady s dohodnutou splatností			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požádání	Vklady s dohodnutou splatností				
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky		
2009 / 01	1,02	3,28	3,89	3,52	2,88	4,08	1,26	2,25	3,83	3,91	2,03	
2009 / 02	0,90	2,63	3,38	3,23	2,49	3,98	1,10	1,61	3,22	3,88	1,54	
2009 / 03	0,80	2,24	2,94	3,07	2,31	3,87	0,93	1,37	2,97	3,33	1,22	
2009 / 04	0,66	2,01	2,69	2,87	2,22	3,75	0,76	1,15	2,63	3,07	1,11	
2009 / 05	0,61	1,89	2,39	2,72	1,99	3,63	0,73	1,08	2,39	3,11	1,00	
2009 / 06	0,56	1,86	2,38	2,56	1,95	3,52	0,63	1,04	2,17	2,63	0,92	
2009 / 07	0,52	1,86	2,41	2,61	1,86	3,38	0,57	0,82	2,41	2,93	0,68	
2009 / 08	0,50	1,72	2,32	2,64	1,64	3,23	0,54	0,71	2,07	2,94	0,58	
2009 / 09	0,49	1,61	2,27	2,52	1,60	3,12	0,52	0,69	2,11	2,77	0,57	
2009 / 10	0,46	1,68	2,11	2,55	1,55	2,97	0,49	0,66	1,99	2,73	0,56	
2009 / 11	0,46	1,67	2,23	2,56	1,52	2,76	0,48	0,70	2,12	2,90	0,57	
2009 / 12	0,45	1,67	2,31	2,40	1,53	2,45	0,47	0,77	2,00	2,54	0,62	
2010 / 01	0,43	1,74	2,33	2,52	1,47	2,23	0,45	0,72	1,95	2,47	0,52	
2010 / 02	0,42	1,75	2,24	2,36	1,45	2,11	0,44	0,73	2,11	2,39	0,53	
2010 / 03	0,42	1,90	2,38	2,24	1,45	2,05	0,44	0,79	2,73	2,39	0,50	
2010 / 04	0,41	2,02	2,64	2,14	1,42	2,01	0,43	0,78	2,78	2,30	0,57	
2010 / 05	0,40	2,04	2,73	2,24	1,40	1,98	0,43	0,77	2,78	2,26	0,52	
2010 / 06	0,42	2,15	2,25	2,45	1,43	2,01	0,44	0,89	1,83	2,25	0,66	
2010 / 07	0,41	2,30	2,58	2,36	1,41	1,97	0,46	1,06	2,13	2,21	0,74	
2010 / 08	0,42	2,20	2,52	2,35	1,51	1,95	0,46	1,01	2,04	2,23	0,69	
2010 / 09	0,42	2,24	2,76	2,29	1,57	1,85	0,47	1,11	2,17	2,02	0,72	
2010 / 10	0,42	2,35	2,72	2,80	1,56	1,82	0,50	1,18	2,35	2,53	0,95	
2010 / 11	0,42	2,32	2,64	2,66	1,56	1,82	0,51	1,16	2,43	2,42	0,92	
2010 / 12	0,41	2,25	2,76	2,61	1,57	1,83	0,51	1,19	2,49	2,60	1,08	
2011 / 01	0,42	2,38	2,60	2,77	1,56	1,84	0,55	1,29	2,41	2,52	1,04	
2011 / 02	0,43	2,35	2,71	2,80	1,61	1,84	0,53	1,32	2,37	2,69	1,06	
2011 / 03	0,44	2,34	2,77	2,91	1,63	1,86	0,55	1,37	2,53	2,80	1,14	
2011 / 04	0,45	2,46	2,84	3,07	1,66	1,88	0,62	1,58	2,61	2,95	1,30	
2011 / 05	0,47	2,52	2,96	3,06	1,68	1,89	0,64	1,65	2,78	3,07	1,32	
2011 / 06	0,48	2,57	3,23	3,15	1,70	1,91	0,68	1,78	2,81	2,92	1,45	
2011 / 07	0,50	2,73	3,15	3,10	1,70	1,91	0,67	1,78	2,64	3,01	1,43	
2011 / 08	0,52	2,72	3,15	2,99	1,77	1,92	0,69	1,67	2,68	2,96	1,37	
2011 / 09	0,53	2,71	3,13	2,91	1,78	1,93	0,70	1,75	2,71	2,77	1,44	
2011 / 10	0,54	2,87	3,13	3,12	1,79	1,94	0,70	1,72	2,74	2,64	1,56	
2011 / 11	0,53	2,76	3,05	3,01	1,80	1,94	0,67	1,53	2,61	2,83	1,51	
2011 / 12	0,52	2,76	3,16	3,04	1,81	1,94	0,66	1,53	2,74	2,85	1,39	
2012 / 01	0,51	2,92	3,47	3,13	1,82	1,94	0,62	1,36	2,93	2,87	1,31	
2012 / 02	0,50	2,87	3,35	3,14	1,83	1,93	0,61	1,26	2,96	2,96	1,09	
2012 / 03	0,49	2,84	3,02	3,02	1,82	1,93	0,59	1,31	2,74	2,95	0,99	
2012 / 04	0,47	2,80	2,90	2,84	1,79	1,92	0,56	1,15	2,65	3,06	1,43	
2012 / 05	0,46	2,64	2,68	2,68	1,77	1,89	0,55	1,07	2,31	2,67	0,96	
2012 / 06	0,45	2,69	2,71	2,64	1,76	1,86	0,53	1,11	2,32	2,65	0,91	
2012 / 07	0,43	2,78	2,87	2,61	1,73	1,83	0,49	1,14	2,00	2,50	1,25	
2012 / 08	0,41	2,63	2,73	2,51	1,71	1,79	0,47	1,09	2,10	2,37	1,02	
2012 / 09	0,40	2,77	2,82	2,42	1,68	1,76	0,47	1,11	2,35	2,47	1,30	
2012 / 10	0,39	2,72	2,55	2,47	1,65	1,71	0,46	1,05	2,12	2,15	1,49	
2012 / 11	0,38	2,70	2,45	2,33	1,64	1,65	0,44	1,04	2,01	2,16	1,14	
2012 / 12	0,37	2,71	2,57	2,25	1,63	1,60	0,42	1,07	1,92	2,12	1,39	
2013 / 01	0,35	2,58	2,35	2,41	1,56	1,54	0,40	1,10	1,99	2,13	1,28	
2013 / 02	0,34	2,42	2,22	2,29	1,43	1,49	0,40	1,05	2,00	2,05	0,68	
2013 / 03	0,34	2,26	2,17	2,28	1,40	1,46	0,40	0,96	1,85	1,93	0,86	
2013 / 04	0,33	2,31	2,10	2,26	1,39	1,40	0,39	0,96	1,69	1,85	0,70	
2013 / 05	0,32	2,02	2,06	2,25	1,34	1,34	0,39	0,90	1,87	1,95	0,53	
2013 / 06	0,30	1,86	1,87	2,11	1,33	1,31	0,38	0,83	1,66	1,77	0,57	
2013 / 07	0,29	1,85	1,90	2,08	1,31	1,27	0,37	0,82	1,62	1,74	0,84	
2013 / 08	0,29	1,78	1,86	2,05	1,19	1,25	0,37	0,70	1,55	1,79	0,55	
2013 / 09	0,28	1,68	1,85	2,06	1,18	1,21	0,35	0,80	1,67	1,83	0,57	
2013 / 10	0,28	1,70	1,83	2,07	1,16	1,19	0,34	0,78	1,65	2,25	0,33	
2013 / 11	0,27	1,58	1,76	2,02	1,15	1,14	0,34	0,75	1,54	1,71	0,40	
2013 / 12	0,27	1,56	1,66	1,91	1,14	1,12	0,34	0,79	1,52	1,61	0,68	
2014 / 01	0,26	1,64	1,64	1,94	1,13	1,09	0,33	0,70	1,40	1,74	0,76	
2014 / 02	0,26	1,59	1,62	1,93	1,13	1,07	0,33	0,64	1,44	1,73	0,57	
2014 / 03	0,26	1,55	1,50	1,86	1,11	1,06	0,35	0,66	1,36	1,56	0,61	
2014 / 04	0,26	1,55	1,44	1,84	1,09	1,03	0,34	0,70	1,24	1,60	0,29	

2014 / 05	0,26	1,41	1,31	1,74	1,08	1,00	0,34	0,62	1,25	1,34	0,29
2014 / 06	0,25	1,33	1,23	1,73	1,07	0,97	0,31	0,58	1,10	1,44	0,24
2014 / 07	0,23	1,30	1,21	1,75	1,04	0,93	0,28	0,57	1,13	1,45	0,38
2014 / 08	0,22	1,22	1,12	1,66	0,96	0,92	0,28	0,48	1,13	1,56	0,24
2014 / 09	0,21	1,19	1,08	1,70	0,95	0,90	0,26	0,49	1,01	1,46	0,48
2014 / 10	0,20	1,11	1,02	1,65	0,94	0,87	0,24	0,48	0,87	1,36	0,27
2014 / 11	0,20	1,04	0,89	1,66	0,92	0,84	0,24	0,42	0,73	1,16	0,27
2014 / 12	0,20	0,97	0,88	1,56	0,89	0,83	0,24	0,42	0,74	1,26	0,33
2015 / 01	0,19	1,03	0,91	1,95	0,86	0,80	0,23	0,43	0,75	1,19	0,34
2015 / 02	0,18	1,00	0,84	1,53	0,85	0,77	0,22	0,33	0,79	1,05	0,21
2015 / 03	0,17	0,90	0,85	1,24	0,83	0,73	0,22	0,30	0,72	0,90	0,16
2015 / 04	0,16	0,89	0,78	1,19	0,79	0,69	0,19	0,29	0,63	0,90	0,15
2015 / 05	0,16	0,87	0,69	1,14	0,82	0,67	0,19	0,29	0,54	0,91	0,23
2015 / 06	0,15	0,79	0,66	1,12	0,78	0,65	0,19	0,28	0,60	1,11	0,13
2015 / 07	0,15	0,68	0,63	1,15	0,74	0,63	0,18	0,31	0,59	0,85	0,10
2015 / 08	0,14	0,68	0,61	1,00	0,67	0,61	0,18	0,22	0,62	0,90	0,09
2015 / 09	0,14	0,68	0,63	1,08	0,67	0,60	0,17	0,25	0,54	0,99	0,08
2015 / 10	0,14	0,65	0,60	0,99	0,66	0,59	0,17	0,25	0,52	0,83	0,08
2015 / 11	0,14	0,65	0,58	0,96	0,66	0,56	0,16	0,21	0,56	0,84	0,68
2015 / 12	0,13	0,65	0,57	0,98	0,64	0,56	0,15	0,21	0,55	0,85	0,08
2016 / 01	0,12	0,64	0,56	1,25	0,62	0,52	0,13	0,26	0,44	0,77	0,11
2016 / 02	0,12	0,62	0,53	0,90	0,60	0,50	0,13	0,23	0,48	0,70	0,03
2016 / 03	0,11	0,61	0,52	0,88	0,58	0,48	0,14	0,15	0,39	0,88	0,04
2016 / 04	0,11	0,60	0,49	0,85	0,57	0,47	0,12	0,18	0,32	0,64	0,18
2016 / 05	0,10	0,55	0,45	0,87	0,56	0,46	0,11	0,12	0,32	0,63	0,12
2016 / 06	0,09	0,57	0,49	0,85	0,54	0,46	0,11	0,14	0,38	0,64	0,21
2016 / 07	0,09	0,50	0,46	0,91	0,52	0,44	0,10	0,16	0,28	0,42	0,15
2016 / 08	0,08	0,52	0,49	0,83	0,51	0,42	0,09	0,15	0,33	0,47	0,02
2016 / 09	0,08	0,52	0,43	0,79	0,50	0,40	0,09	0,12	0,24	0,47	0,20
2016 / 10	0,08	0,45	0,42	0,75	0,49	0,40	0,08	0,15	0,22	0,49	0,01
2016 / 11	0,08	0,44	0,40	0,78	0,49	0,40	0,07	0,12	0,26	0,42	0,09
2016 / 12	0,07	0,45	0,34	0,76	0,48	0,40	0,06	0,11	0,24	0,59	0,06
2017 / 01	0,07	0,43	0,34	0,76	0,48	0,39	0,06	0,12	0,23	0,51	0,07
2017 / 02	0,06	0,42	0,32	0,77	0,48	0,38	0,05	0,09	0,21	0,53	0,08
2017 / 03	0,06	0,42	0,32	0,74	0,47	0,38	0,05	0,06	0,64	0,58	0,04
2017 / 04	0,06	0,41	0,31	0,73	0,46	0,37	0,05	0,09	0,19	0,40	0,03
2017 / 05	0,05	0,40	0,35	0,81	0,46	0,37	0,05	0,09	0,18	0,43	0,11
2017 / 06	0,05	0,39	0,31	0,77	0,46	0,36	0,04	0,05	0,22	0,43	0,18
2017 / 07	0,05	0,39	0,32	0,76	0,45	0,37	0,04	0,10	0,23	0,35	0,08
2017 / 08	0,05	0,36	0,32	0,75	0,44	0,36	0,04	0,10	0,21	0,36	0,03
2017 / 09	0,05	0,36	0,30	0,74	0,44	0,35	0,04	0,06	0,30	0,44	0,15
2017 / 10	0,05	0,36	0,30	0,75	0,44	0,34	0,04	0,11	0,16	0,40	0,21
2017 / 11	0,04	0,34	0,30	0,75	0,44	0,33	0,04	0,08	0,16	0,30	0,10
2017 / 12	0,05	0,34	0,29	0,73	0,44	0,33	0,04	0,06	0,13	0,32	0,08
2018 / 01	0,04	0,36	0,30	0,69	0,44	0,33	0,04	0,05	0,22	0,40	0,09
2018 / 02	0,04	0,36	0,26	0,69	0,44	0,32	0,04	0,08	0,16	0,43	0,20
2018 / 03	0,04	0,36	0,27	0,67	0,45	0,32	0,04	0,08	0,18	0,42	0,02
2018 / 04	0,04	0,37	0,24	0,61	0,45	0,32	0,03	0,06	0,22	0,33	0,05



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

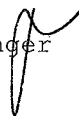
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910696.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 149/2019

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Pavel Encinger



Ing. arch. Lucia Štasselová
poslanec Miestneho zastupiteľstva mestskej
časti Bratislava – Ružinov

Ing. Peter Herceg
poslanec Miestneho zastupiteľstva mestskej
časti Bratislava – Ružinov

Mierová 21
827 05 Bratislava

Vec: žiadosť o usporiadanie vlastníckych vzťahov vo veci užívania pozemkov pod garážou schválením dohody o užívaní nehnuteľného majetku

Ako poslancov Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov, zvolených **za časť Pošeň**, sa na vás obraciame s nasledovnou žiadosťou.

Popis problému

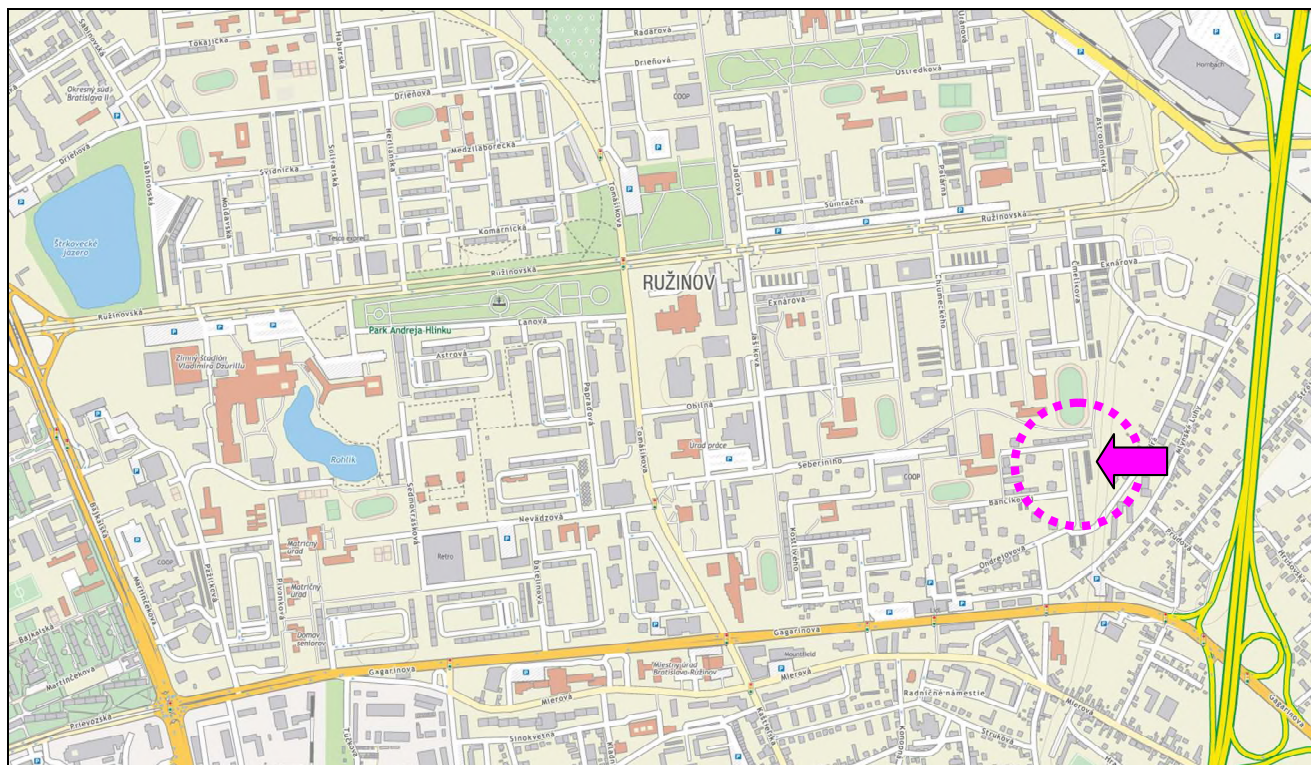
Problémom/sporom je vysporiadanie vlastníckych vzťahov a usporiadanie vzťahu vo veci užívania pozemkov pod garážami, medzi súkromnými vlastníkmi garáží a vlastníkom pozemkov na ktorom sú garáže postavené, ktorými je obec (Hl.m. SR Bratislava – Magistrát BA), a ktoré sú v správe MČ Ružinov.

Popis situácie a histórie vývoja výstavby garáží

Špecifikácia celkovej situácie

Garáže sa nachádzajú v mestskej časti Ružinov-Pošeň na ulici Borodáčova/Ondrejovova.

Celkový pohľad - lokalita Ružinov-Pošeň



Fotografia časti objektu radových garáží :



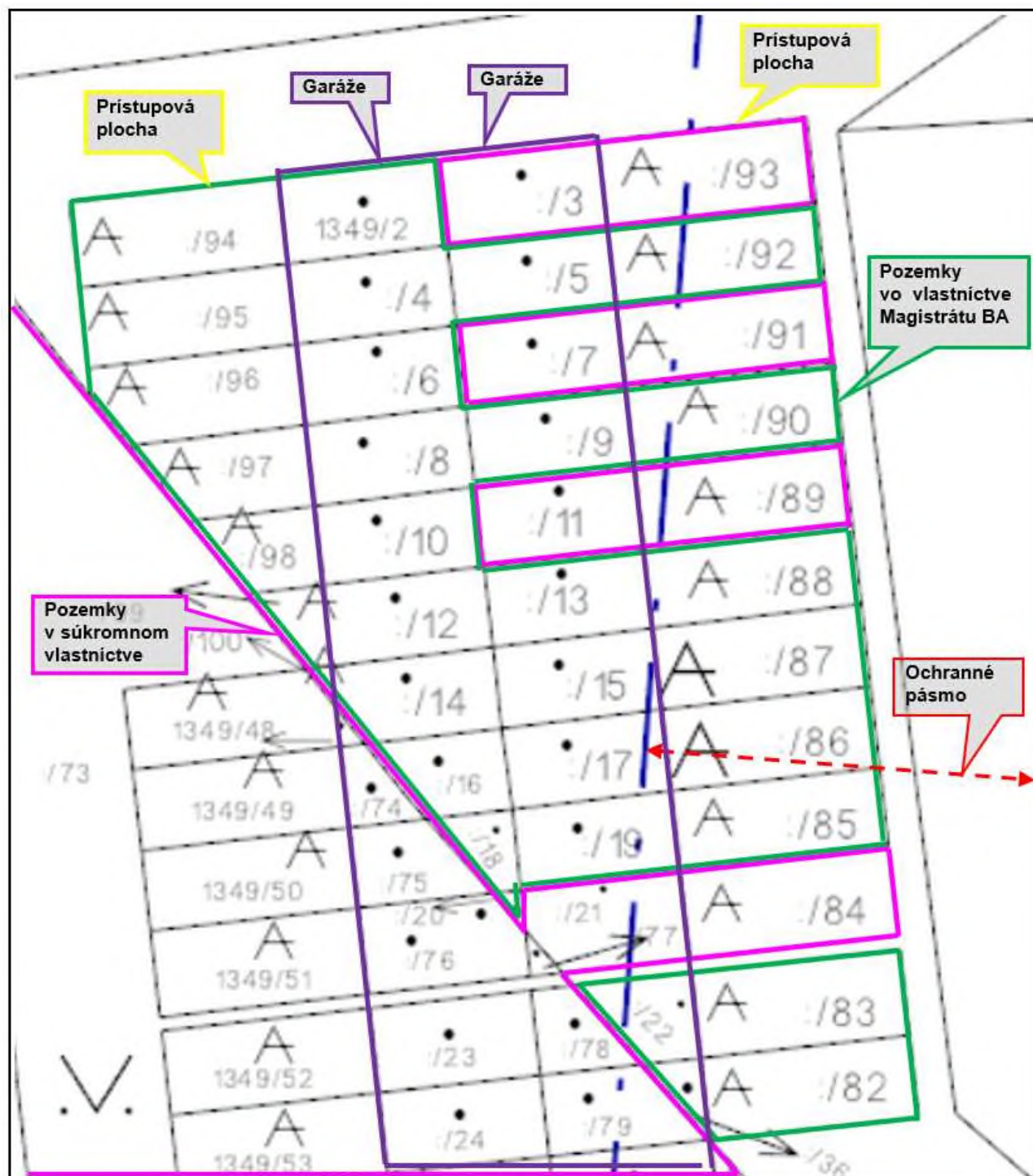
Pohľad na situáciu – príjazd pre ľavú stranu.

[Objekt garáží je v zóne ochranného pásma](#)
elektroenergetického vedenia vysokého napätia.

Pohľad na situáciu – príjazd pre pravú stranu.

Vzdialenosť bytového domu a garáží = cca 15m !

Detail na parcely - identifikujúce vlastníctvo pozemkov pod garážami a situáciu v danej lokalite:



Poznámka: Niektoré (cca 4 ?) z garáží pôvodne na pozemkoch Magistrátu Bratislavy, sú už vysporiadané odkúpením (pozemku pod garážou a príslušnou časťou prístupovej plochy).

Historicky vývoj výstavby garáží

Garáže sú súčasťou stavby radových garáží, ktorá bola vybudovaná na dve etapy v roku 1969-1970 a daná do užívania na základe :

- **Rozhodnutia Odboru výstavby ONV Bratislava Ružinov o prípustnosti stavby (zn.: Výst.327/654/67-25 - zo dňa 06.02.1969) – povolenie na stavbu garáže v Bratislave-Pošeh pre žiadateľa.**
- **Rozhodnutie Odboru výstavby ONV Bratislava Ružinov (zn.: Výst. 328/4086/70/37-56 zo dňa 16.11.1970) o prípustnosti stavby radových garáží na sídlisku Pošeh, Borodáčova ulica - I. Etapa, – povolenie k trvalému užívaniu stavby garáže (pre stavebníkov uvedených v zozname rozhodnutia).**
- **Určenie evidenčného čísla Odborom výstavby ONV zo dňa 18.11.1970 pre konkrétnu garáž.** (dostali jednotliví majitelia garáží)

Garáže boli vybudované na pozemku vo vlastníctve štátu – Čsl. štátu a správe ONV Bratislava Ružinov, s jeho súhlasom.

Vydaný súhlas na výstavbu neobsahoval žiadny záväzok pre majiteľov garáží ohľadom úhrady za užívanie pozemku, či akúkoľvek dohodu s vlastníkom pozemku, ktorá by takú úhradu obsahovala. Recipročne, vlastníci garáží znášali všetky náklady spojené s prípravou (vlastne „vytvorením“ pozemku) a následnou potrebnou úpravou pozemku na svojpomocné vybudovanie garáží, ako aj všetkých prác súvisiacich s vybudovaním potrebných príjazdových plôch a následnou údržbou týchto plôch (počas celej doby užívania), ako aj samotného objektu stavby.

Jednotlivé garáže (stavby) sú zapísané na listoch vlastníctva (LV) ich vlastníkov v Katastri nehnuteľností.

Vlastníci garáží platia daň z nehnuteľnosti podľa platných príslušných právnych predpisov.

Východisková situácia pri stavbe garáží (1969):

Poskytnutý pozemok na svojpomocnú výstavbu garáží nebol zo strany vlastníka (štátu ČSSR) na takýto zámer pripravený.

V danej lokalite, na mieste zámeru stavby garáží, sa nachádzala vyhlbená jama (bagrovisko), z ktorej sa čerpal štrk pre výstavbu sídliska a ostatná časť pozemku sa prudko zvažovala na úroveň nižšie položených záhrad pôvodných okolitých domov (okrajovej časti Mlynské luhy).

Na vlastné náklady budúcich vlastníkov garáží bolo najprv nutné pripraviť („vytvoriť“) pozemok na výstavbu bloku samostatne stojacich, radových garáží.

To zahŕňovalo najmä:

- zasypanie jamy/bagroviska (ktorá vznikla ťažbou zeminy a štrku potrebného pri výstavbe sídliska Ružinov) **minimálne v rozmere: šírka 16m x dĺžka 50m x hĺbka 6.5m** (to je objem vyše 5 200 m³), následné jej urovanie a spevnenie povrchu,
- vyrovnanie spádu ostatnej časti pozemku tak,

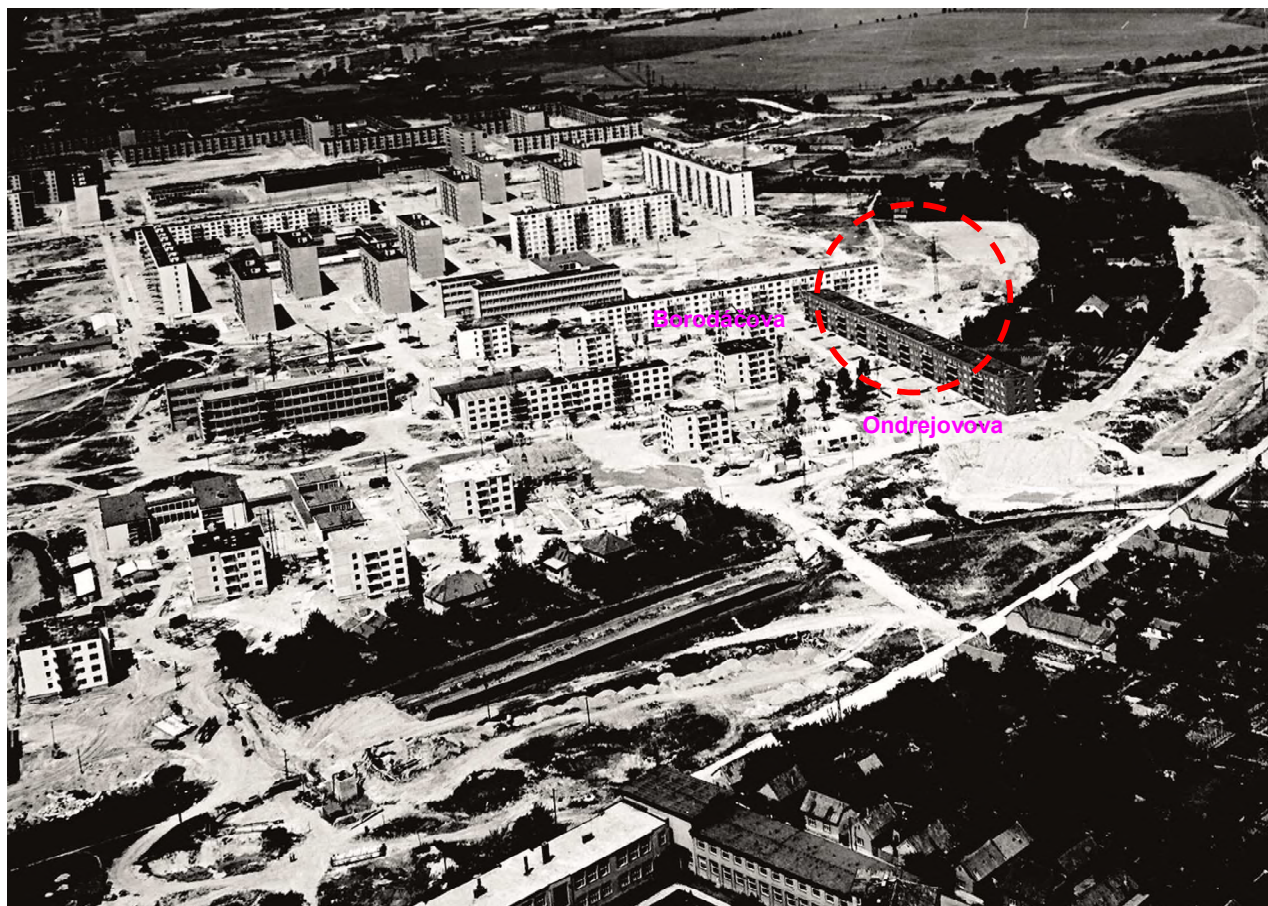
aby vôbec vznikol pozemok vhodný na výstavbu bloku prízemných radových garáží.

Potrebné úpravy sa týkali aj vybudovania prístupových ciest a plôch ku garážam, ich spevnenie podlažia a vybetónovanie povrchu, ktoré v plnej miere znášali stavebníci – budúci vlastníci garáží.

Celková plocha upravovanej lokality garáží je cca 70mx35m.

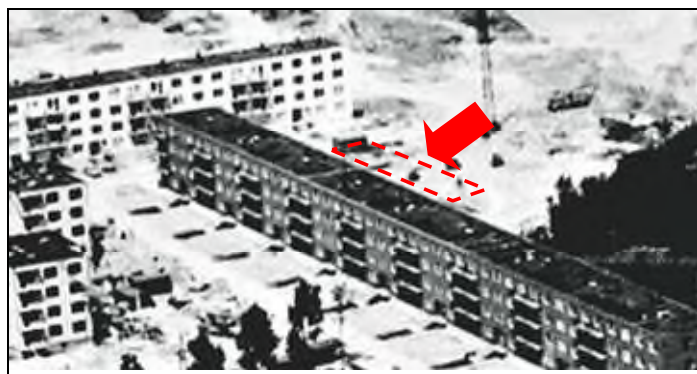
Tieto skutočnosti môžeme preukázať okrem svedeckých výpovedí svedkov aj písomnými zmienkami v liste ***Žiadosť o zaradenie výstavby príjazdových ciest ku garážam na Borodáčovej ul. do akcie „Z“,*** zo dňa 14.11.1970 (za stavebníkov garáží p.Kiráľ a p.Gáži), kde sa uvádza, že ***„v súvislosti s výstavbou garáží sme zaviezli na vlastné náklady veľkú jamu, ktorá ostala po ťažbe štrku pre výstavbu bytov a ktorú Pozemné stavby, n.p. nezaviezli, o čom je dobre informovaný tak predseda komisie pre výstavbu ako aj vedúci odboru výstavby. Mimoriadne náklady nám vznikli aj pre veľký sklon terénu“,*** ako aj ***„ku garážam treba z oboch strán urobiť prípojku k ceste, čo sa v iných prípadoch zabezpečuje v rámci výstavby komunikácií“,*** a ***„záverom podotýkame, že vlastnými silami zabezpečíme kvalitnú realizáciu akcie“.***

Historická fotodokumentácia z doby výstavby sídliska Pošeň (Bratislava – Ružinov).



<http://www.ruzinovskeecho.sk/fotogaleria/fotografie-stareho-ruzinova>

Detail (ulice Ondrejovova - Borodáčova) – lokalita, kde sú teraz postavené garáže :



Snímok nezachytáva vyhlbenú stavebnú jamu (za obytným domom na Ondrejovovej ul.) ale ukazuje situáciu na stavenisku v danej lokalite – neupravené prašné plochy.

V súčasnosti sú pozemky na LV č.1201 po delimitácii zo strany štátu z roku 1991, vo **vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy**, zverené do správy Mestskej časti Bratislava- Ružinov.

Parc.č. **1349/2-13,15,17,19,21** boli podľa pozemkovoknižného stavu vo vlastníctve Čsl.štát - ObNV a podľa zákona o majetku obcí sa Hl. mesto SR Bratislava stalo vlastníkom takýchto pozemkov (aj s postavenými a skolaudovanými stavbami garáží).

Sme presvedčení, že vlastníctvo pozemkov pod garážami, ktoré vlastníci garáží od 1969/1970 užívali do roku 1991 (21+ rokov) v rámci „**osobného užívania pozemkov**“ podľa § 198 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 platného do 31. 12. 1991, mali byť podľa **§3 Zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí**, týkajúci sa prevodu majetku štátu na obce a podľa **§872 ods. 1 zákona 509/1991 Zb. ZÁKON z 5. novembra 1991, ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje Občiansky zákonník**, zmenené na vlastníctvo fyzickej osoby.

To sa ale neudialo.

História riešenia sporu ohľadom užívania pozemkov (záverečné obdobie od 2005)

Po zmene pomerov v štáte a najmä delimitácii vlastníctva niektorých pozemkov zo strany štátu na obce a mestá, kedy pozemky užívané vlastníckmi garáží v rámci „osobného užívania pozemkov“ neboli podľa zákona zmenené na vlastníctvo fyzickej osoby, sa najmä od roku 1993 vlastníci garáží opakovane iniciatívne snažili vyvolať rokovanie s vlastníkom pozemkov (obcou), ohľadom vysporiadania vzťahov odkúpením dotknutých pozemkov do vlastníctva jednotlivých vlastníkov garáží.

V roku **2005** však dostali vlastníci garáží návrh nájomnej zmluvy od starostu MČ Ružinov Ing. Kuboviča (napr. *Nájomná zmluva č. 9763/2005*, *Nájomná zmluva č. 3702/2005*, ...) a následne aj v roku **2007** dostali vlastníci garáží návrh nájomnej zmluvy od starostu Ing. Drozda (napr. *Nájomná zmluva č. 3668/2007*, *Nájomná zmluva č. 1923/2007*, ...).

K dohode nedošlo, nakoľko vlastníci garáží mali k nájomnej zmluve pripomienky, ktoré Miestny úrad Ružinov neakceptoval. Pripomienky sa vtedy netýkali ceny nájmu (za užívanie pozemku) ale navrhovaných záväzkov/povinností a nevyváženého, až diskriminačného postavenia nájomcov uvedených v texte návrhu zmluvy. V priebehu roku 2006 listom a tiež aj osobne, niektorí majitelia garáží (p.Kardhordó, p.Kaliský, p.Košková) v zastúpení ostatných vlastníkov garáží predkladali návrhy na zmenu určitých článkov „nájomnej zmluvy“, s ktorými mestská časť písomne nesúhlasila a **trvala na pôvodnom znení návrhu nájomnej zmluvy**.

Na základe ďalšej iterácie snahy na vysporiadania-odpredanie pozemkov pod garážami, iniciovanej zo strany vlastníkov garáží **Žiadosťou o kúpu pozemku pod stavbou – garáž, zo dňa 21.06.2010**, sme boli **04.2014** vyzvaní z Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov, na podpis predloženej **Zmluvy o finančnej odplate za užívanie nehnuteľnosti** (verzia z 04/2014) – ako podmienky pre následný odpredaj pozemkov. Tieto sme, aj v súčinnosti spolu s ďalšími nespokojnými vlastníckmi garáží písomne **rozporovali ohľadom výšky požadovanej opätovne navýšenej sumy, ktorú sme považovali za neprímeranú**.

Podmienky predloženej zmluvy vychádzali z nasledovného :

Poslanci Miestneho zastupiteľstva MČ Ružinov **Uznesením č.553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010** schválili uzatváranie nájomných zmlúv a nájom k nehnuteľnostiam – pozemkom v k.ú. Ružinov, Nivy a Trnávka, ako prípady osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods.9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb.z. o majetku obcí. minimálne za nájomné schválené podľa znaleckého posudku (pre celý Ružinov v cene 8.80 EUR/m²/ročne).

Podkladom na stanovenie výšky nájmu bol znalecký posudok vypracovaný súdnym znalcom Ing. Evou Hulalovou (zadávateľ: M.Ú. Ružinov) na odhad hodnoty nehnuteľnosti **parcelné číslo 97/8, 97/14, 97/15**, k.ú. Ružinov, **Mierová-Kladnianska** ulica, obec Bratislava-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Tento znalecký posudok sa však týkal úplne iných parciel, ako sú predmetné parcely č. 1349/2-21 (na Borodáčovej ul., k.ú. Ružinov, obec Bratislava-m.č. Ružinov, okres Bratislava II), na ktorých sa nachádzajú stavby-garáže.

Ako vlastníci garáží (Fehér, Kusyn, Čermák, Kardhordó, Kováčik, ...) sme v nasledujúcom období opakovane prejavovali záujem o rokovanie a o dosiahnutie kompromisu ohľadom predloženej dohody na cene za užívanie pozemku pod garážou, ktorou navrhovateľ podmienoval následné možné vysporiadanie vzťahov formou odpredaja pozemku jednotlivým vlastníckmi garáží.

Ako dlhoroční občania tohto mesta (mestskej časti Ružinov), sme očakávali ústretovejší prístup a najmä cenovo prijateľnejší návrh zo strany vlastníka pozemku, najmä keď ani za vyše 45 rokov nebolo usporiadané vlastníctvo pozemkov pod garážami s vlastníckmi predmetných garáží, aj napriek ich mnohoročnej opakovanej snahe.

Všetky pokusy, návrhy a argumenty vlastníckmi pozemkov (v zastúpení M.Ú. Ružinov) v žiadnej miere nezohľadnil a ani nebol ochotný pristúpiť k akémukoľvek kompromisu (ohľadom rozporovanej požadovanej a navyšovanej ceny).

Dotknutý pozemok pod garážami, ktorý je vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy, bol zo strany vlastníkov garáží opakovane, niekoľko krát, žiadaný o prevod-odkúpenie. Za takmer celé obdobie existencie garáží (od roku 1970 teda cca 47 rokov), napriek viacerým príslubom zo strany vlastníka nehnuteľnosti (pozemku pod garážami), neboli až do 11/2017 žiadne z príslubov (dokonca aj až v štádiu rozhodnutí vlastníka pozemku o schválení odpredajov pozemkov na mestskom zastupiteľstve Bratislavy) o doriešení vlastníckych vzťahov a odpredaji pozemku vlastníckmi garáží, zrealizované. Aj napriek súhlasu Mestského zastupiteľstva Bratislavy o odpredaji pozemkov v mestskej časti Ružinov. Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Ružinov napríklad listom zo dňa 08.02.2007 č.j. NM/2007/3668-5/KUB potvrdil prevod pozemkov pod

garážami, citujem **“vedenie samosprávy v operatívnej porade starostu mestskej časti rozhodlo uskutočniť prevod pozemkov pod garážami na Borodáčovej ulici za podmienky, že majitelia garáží uzavru s mestskou časťou nájomné zmluvy o užívaní pozemku”**.

Aj podľa materiálu spracovaného hlavnou architektkou mesta Ing. arch. Ingrid Konrád - Kritériá nakladania s pozemkami HMSR pod garážami vo vlastníctve iných subjektov (08/2015), spadajú garáže v lokalite Borodáčova ul. do kategórie „stabilizované územie“, so situáciou „garáže ako trvalá súčasť štruktúry“ s vyriešeným fungovaním v území s „**odporúčaním na odpredaj daných pozemkov**“.

Poznámka :

Vlastníkom, ktorí vyrovnali svoje podlžnosti voči vlastníkovi pozemku, bol koncom 11/2017 predložený návrh na odkúpenie pozemku. Podmienkou predloženého návrhu je odkúpenie aj príslušnej časti prístupovej (verejne prístupnej) plochy-príjazdovej cesty (pred garážou). Podľa informácií od ostatných vlastníkov garáží, s ktorými som mal možnosť rozprávať, je predložená ponuka cenovo premrštená (jedna skupina garáží – 172,08 EUR/m² a ďalšia skupina 150,57 EUR/m² – pritom nie je jasné, prečo sú dve skupiny garáží + rovnaká cena je stanovená na pozemok pod stavbou-garážou a aj na prístupové plochy) a z celkového počtu 22 dotknutých vlastníkov garáží uvažujú o odkúpení cca 3-4 (aj títo však chcú, podľa ich vyjadrenia, ešte vyvolať rokovanie ohľadom výšky požadovanej ceny a majú výhrady ohľadom podmienky zakúpenia aj prístupovej (inak verejne prístupnej) plochy).

Pre vlastníkov garáží je tiež „potešujúce“, že obec celé roky naťahovala čas s odpredajom pozemkov do doby, kedy štandardná komerčná cena sa vyšplhala do súčasných závratných výšok oproti stavu z roku 1991-1993 (prípadne obdobia do roku 1999).

Primeranosť ceny za užívanie pozemku

Obec, ako vlastník delimitovaného pozemku pod garážami, do roku 2001 v zmysle dohody a pôvodných podmienok od výstavby garáží nevyžadoval žiadnu finančnú úhradu.

Neskôr (od 2002) začal požadovať finančnú úhradu za užívanie nasledovne :

obdobie	Cena za m ² /ročne v SK	Cena za m ² /ročne v €	Cena spolu za garáž (18 m ²) ročne v SK	Cena spolu za garáž (18 m ²) ročne v €
od 1970 do 31.12.2001 (41 rokov)	nebola požadovaná žiadna úhrada	nebola požadovaná žiadna úhrada	nebola požadovaná žiadna úhrada	nebola požadovaná žiadna úhrada
od 01.01.2002 do 31.12.2004	5 SK/m²/ročne	0.17 €/m ² /ročne	90 SK/ročne	3 €/ročne
od 01.01.2005 do 31.12.2008	100 SK/m²/ročne	3.32 €/m ² /ročne	1 800 SK/ročne	60 €/ročne
od 2011	265 SK/m ² /ročne	8.80 €/m²/ročne	4 882 SK/ročne	158.40 €/ročne

Aktuálne navrhnutá a požadovaná cena za užívanie nehnuteľnosti-pozemku zo strany vlastníka pozemku je neprimeraná a nezohľadňuje pôvodnú dohodu z doby výstavby, situáciu v lokalite a najmä ani okolnosti-históriu s predmetnou nehnuteľnosťou (a náklady ktoré museli stavebníci vynaložiť pre prípravu pozemku ako nevyhnutnosť pred výstavbou samotných garáží).

HI. mesto Bratislava (vlastník pozemkov, predtým Čsl. štát) od vybudovania garáží svojpomocným spôsobom vlastníkami garáží, doteraz (vyše 49 rokov !) neinvestovalo žiadne financie na opravu, úpravu, či údržbu okolia a prístupových (verejných/verejne prístupných) plôch-ciest ku garážam (garáže sa nachádzajú na vybočení, na konci slepej ulice) a všetky nevyhnutné údržbové zásahy počas existencie garáží boli realizované svojpomocne a výlučne iba na náklady vlastníkov garáží.

Znalecký posudok č.133/2017

Pre potreby riešenia nášho sporu, sme zadali vypracovanie znaleckého posudku - Znalecký posudok č.133/2017 zo dňa 14.8.2017, ktorý vypracoval Ing. Pavel Encinger – znalec z odboru stavebníctvo, na konkrétne pozemky na ulici Borodáčova, par. č. 1349/5,7,13,15,17,19 a 21 (teda 7 nespokojných vlastníkov garáží).

Znalecký posudok pri stanovení všeobecnej ceny nehnuteľnosti v primeranej miere, relevantne a dôsledne **zohľadňuje aktuálnu situáciu a reálne špecifiká** skupiny nehnuteľností (stavby radových garáží), jej polohy a priestorových súvislostí/obmedzení a faktorov, ako sú:

- objekt garáží (ako celok) sa nachádza **v ochrannom pásme vedenia vysokého napätia elektrorozvodnej siete**, ktoré prináša vlastníkovi pozemku, či objektov v blízkosti, značné obmedzenia, bráni vlastníkovi pozemku výstavbu stavebných bytových objektov, **povoľuje výstavbu len nebytových objektov do výšky jedného poschodia, zamedzuje napojenie na vodovodnú sieť a používanie vody (obmedzenie zo strany správcu elektrorozvodnej siete (dnes ZSE) je platné pre celý objekt garáží !)**.
- **vecné bremeno** (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) – povinnosť udržiavať prístupnosť príjazdových plôch k trase elektrorozvodného vedenia.
- **blízkosť okolitých bytových poschodových objektov** na ulici Borodáčova a Ondrejovova (z toho vyplývajú priestorové obmedzenia na iné, ako je súčasné využitie danej lokality).
- objekt garáží sa nachádza **v „stabilizovanom“ území**, kde iné využitie ako súčasné, či iná výstavba, je pre obmedzujúce faktory (rozlohou malý pozemok, ochranné pásmo, blízkosť bytových domov, príslušné nehnuteľnosti v súkromnom vlastníctve a pod.), nie je možné.
- **rušivý hluk** z cestnej (diaľničný obchvat Bratislavy - estakáda), leteckej (náletová zóna Bratislavského letiska) alebo železničnej dopravy (železničná trať smer Šamorín a smer Slovnaft) v obytných oblastiach,
- pôvodná **svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy**,
- **počíta s primeranou dobou návratnosti na 30 rokov**,
- **dopravná dostupnosť pozemkov** (a garáží) je možná jedinou prístupovou trasou (je tam reálne riziko zablokovania prístupovej cesty kamiónom a pod., čo sa aj reálne stáva).

Tieto negatívne dopady na pozemok spôsobujú reálne zníženie atraktívnosti a hodnoty pozemku (v okrajovej lokalite s pomerne zlým a rizikovým prístupom), neumožňujú a limitujú jeho účelné využitie tak, ako je to v iných lokalitách Ružinova a teda majú zásadný vplyv na korektné určenie hodnoty pozemku.

Znalecký posudok č.133/2017 stanovil cenu na 4.786 EUR/m²/ročne.

Tento znalecký posudok bol teraz aktualizovaný (k termínu spracovania 20.11.2019) a rozšírený (o pokrývané časové obdobia spätne) vyhotovením **znaleckého posudku č. 149/2019 zo dňa 20.11.2019**, vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom – znalcom z odboru stavebníctvo, ktorý bol vypracovaný na konkrétne pozemky na ulici Borodáčova, parc.č. 1349/5, parc.č. 1349/7, parc.č. 1349/13, parc.č. 1349/15, parc.č. 1349/17, parc.č. 1349/19, parc.č. 1349/21, zohľadňujúci reálne špecifiká skupiny nehnuteľností (stavby radových garáží), jej polohy a priestorových súvislostí/obmedzení a faktorov, zahrňujúci aj obdobie od 1.1.2014 do 31.12.2018.

Iné skutočnosti pre zohľadnenie ceny za užívanie pozemku

Garáže sú využívané na nekomerčné účely (s jej využívaním sú spojené len finančné náklady, týkajúce sa okrem údržby samotnej stavby aj údržby a úpravy okolia a prístupových plôch, ktoré sú vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislavy a cez ktoré je umožnený prejazd áut vlastníkov garáží v zadnej časti objektu garáží).

Parkovaním auta v garáži, vlastník garáže nezaberá parkovacie miesto na verejnej komunikácii, či parkovisku, čím významne prispieva k nezhoršovaniu možností parkovania na sídlisku pre ostatných, ktorí garáž nevlastnia. A to v lokalite, kde za posledný vyše 35 rokov **nepribudlo žiadne nové parkovacie miesto** (skôr ubudli, napríklad dve veľké parkovacie plochy pri Gagarinovej ul., kde sú dnes súkromné administratívne budovy a predajňa Lidl) a teda situácia s možnosťou parkovania sa v tejto lokalite celé roky len zhoršuje.

V situácii, kedy reálne zlepšenie možností parkovania (rozšírenie počtu parkovacích miest) v danej lokalite je v nedohľadne (aj reálne priestorové možnosti sú dnes už veľmi obmedzené), je požadovaná cena za prenájom užívania pozemku pod garážou zo strany Hl.m. SR Bratislavy neprimeraná (čo sme preukázali aj predloženým znaleckým posudkom z roku 2015 a 2017, ako aj aktualizovaným znaleckým posudkom z roku 2019).

Neprimeranosť ceny vidíme aj v tom, že daň z nehnuteľnosti v roku 2016 za garáž (18m²) bola vyrubená v cene 27 EUR/ročne. V porovnaní s cenou za užívanie nehnuteľnosti (pozemku pod garážou), ktorú stanovil a požaduje vlastník pozemku v návrhu zmluvy, na **158.40 EUR/ročne** (356.40 EUR za obdobie 27 mesiacov), je to **15 násobné (!)** navýšenie ceny v porovnaní s daňou za nehnuteľnosť v rovnakej výmere (18m²) ročne.

Takéto navýšenie ceny, pri nekomerčnom využívaní nehnuteľnosti, považujeme za značne neprimerané.

Neprimeranosť požadovanej ceny je možné dokumentovať aj podľa predkladaných zmlúv o finančnej odplate za užívanie nehnuteľnosti z roku 2005 a 2007, kde vlastník pozemku jednostranne (bez dohody) zvyšoval cenu užívania za obdobie :

- od 01.01.2004 do 31.12.2006 oproti predchádzajúcemu obdobiu **20 násobne** a
- v porovnaní k požadovanej cene v roku 2014, dokonca **53 násobne.**

Predmetná kauza (v danej lokalite) sa týka až **23 majiteľov garáží**. Viacerí z nich návrh *Zmluvy o finančnej odplate za užívanie nehnuteľnosti* podpísali a požadovanú cenu uhradili (prípadne len uhradili sumu, bez podpisu zmluvy) v nádeji a očakávaní, že dôjde k urýchlenému odpredaju pozemkov, ako to bolo podmienené zo strany M.Ú. Ružinov. **To sa však neuskutočnilo až do 11/2017, kedy prišiel prvý krát konkrétny návrh na odpredaj v cene cca 7 200,- EUR** (za plochu pod garážou a príslušnej časti príjazdovej plochy), ktorý však žiadny z vlastníkov neakceptoval (ako neprimeraný a premrštený).

V súčasnosti bol vlastníkom garáží predložený návrh na odpredaj pozemku pod garážou a príľahlou prístupovou plochou v cene spolu cca **5 400,- EUR**.

V tejto súvislosti si vás, ako poslanca MČ Ružinov, dovoľujeme požiadať o iniciovanie riešenia sporu nasledovne :

- predložením návrhu uznesenia miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Ružinov ohľadom stanovenia primeranej **výšky ceny pozemkov na odpredaj**, ako prípadu hodného osobitého zreteľa.
- predložením návrhu uznesenia miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Ružinov ohľadom stanovenia primeranej **výšky ceny poplatku za užívanie pozemkov**, ako prípadu hodného osobitého zreteľa.

Návrh ceny a podmienok za odpredaj pozemku

Na základe spracovaného znaleckého posudku

[Znalecký posudok č. 149/2019 zo dňa 20.11.2019, vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom – znalcom z odboru stavebníctvo, bol vypracovaný na konkrétne pozemky na ulici Borodáčova, parc. č.1349/5, parc. č.1349/7, parc. č.1349/13, parc. č.1349/15, parc. č.1349/17, parc. č.1349/19, parc. č.1349/21, zohľadňujúce reálne špecifiká skupiny nehnuteľností (stavby radových garáží), jej polohy a priestorových súvislostí/obmedzení a faktorov],

ako prípad osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods.9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb.z. o majetku obcí, upraveného na prijateľnú kompromisnú cenu, **vo výške 1 500,- EUR (za garáž s plochou 18/19 m² + prístupová plocha).**

Návrh ceny a podmienok za užívanie pozemku

Na základe spracovaného znaleckého posudku

[Znalecký posudok č. 149/2019 zo dňa 20.11.2019, vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom – znalcom z odboru stavebníctvo, bol vypracovaný na konkrétne pozemky na ulici Borodáčova, parc. č.1349/5, parc. č.1349/7, parc. č.1349/13, parc. č.1349/15, parc. č.1349/17, parc. č.1349/19, parc. č.1349/21, zohľadňujúce reálne špecifiká skupiny nehnuteľností (stavby radových garáží), jej polohy a priestorových súvislostí/obmedzení a faktorov],

ako **prípado osobitného zreteľa** v súlade s § 9a ods.9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb.z. o majetku obcí, upraveného na prijateľnú kompromisnú cenu, vo výške **4.00- EUR/m²/ročne** (to je 72 EUR (2 169 SK) ročne za garáž s plochou 18 m²) **na dobu určitú (50 rokov)**, prípadne do usporiadania vlastníckych vzťahov k užívanej nehnuteľnosti-pozemku medzi prenajímateľom/vlastníkom a nájomcom odpredajom.

obdobie	Cena za m ² /ročne v SK	Cena za m ² /ročne v €	Cena spolu za garáž (18 m ²) ročne v SK	Cena spolu za garáž (18 m ²) ročne v €
Podľa znaleckého posudku	144 SK/m ² /ročne	4.786 €/m ² /ročne	2 590 SK/ročne	86 €/ročne
Ako prípad hodný osobitného zreteľa	120 SK/m ² /ročne	4.00 €/m ² /ročne	2 169 SK/ročne	72 €/ročne

Dôvody pre prípad hodný osobitného zreteľa

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

- Uvedené stavby boli postavené s povolením Čsl. Štátu a ONV Bratislava Ružinov, kolaudované v roku 1969/1970.
- Výstavba bola realizovaná svojpomocne, legálne po súhlase príslušných úradov, v dobe po ukončení výstavby sídliska Ružinov-Pošeh.
- Výstavba zahŕňovala samotné „vytvorenie“ pozemku a jeho nevyhnutnú úpravu pre potreby výstavby:
 - potrebné vynútené prípravné terénne úpravy súvisiace s „vytvorením“ samotného pozemku tak, aby bolo vôbec možné realizovať zámer výstavby radových garáží. Po výstavbe sídliska Pošeh (obytných domov na Ondrejovovej a Borodáčovej ul.) aj skultúrnenie danej časti lokality. Jednalo sa najmä o značné, nevyhnutné investície, súvisiace s vytvorením a prípravou potrebného pozemku na výstavbu garáží a úpravu celého terénu. V tom najmä zasypanie jamy/bagroviska, ktorá vznikla ťažbou zeminy a štrku potrebného pri výstavbe sídliska Ružinov (minimálne v rozmere: šírka 16m x dĺžka 50m x hĺbka 6.5m (to je objem vyše 5 200 m³)), následné jej povrchové urovnanie a spevnenie povrchu tak, aby bolo možné garáže na danom vytipovanom mieste, ako stavbu, vybudovať,
 - vyrovnanie značnej spádovitosti (cca 2m výškový rozdiel) aj ostatnej časti pozemku pre stavbu garáží (celková plocha upravovanej lokality garáží je cca 70m x 35m),
 - úpravu ostatného pozemku pre nevyhnutné príjazdové plochy a jej spevnenie. Vybudovanie betónových príjazdových plôch.
 - úpravu ostatných plôch okolia stavby garáží (najmä zatrávnením a výsadbou stromov). Tým došlo aj k úprave a skultúrnemu dovtedy neupravených prašných plôch v okolí bytovej výstavby na sídlisku Ružinov-Pošeh v dobe ukončenia jeho výstavby

a to všetko **na náklady stavebníkov garáží v plnom rozsahu.**

- Súčasný vlastníck pozemkov (Magistrát Hl.m. Bratislavy) získal v roku 1991 predmetné pozemky od štátu bezplatne aj s už legálne postavenými stavbami (garážami) ako ťarchami na daných pozemkoch.
- Od doby zahájenia užívania (1970), teda vyše 50 rokov, zabezpečovanie potrebných úprav a údržby okolia stavby a príjazdových plôch (udržiavanie prístupnosti a prejazdnosti verejne prístupných príjazdových plôch obsahujúce údržbu vybetónovaných/asfaltovaných plôch, zjazdnosť a zimnú údržbu, a pod., zabezpečujúcich tým plnenie podmienok **vecného bremena** práva dostupnosti, prechodu alebo prejazdu pre ZSE k elektrorozvodnej sieti vysokého napätia, či práva prejazdu ostatných vlastníkov garáží v zadnej časti objektu garáží) **výhradne na náklady užívateľov týchto pozemkov (vlastníkov garáží).**
- Dotknuté **územie je podľa územno-plánovacej dokumentácie** [aj podľa záverov dokumentu *Kritériá nakladania s pozemkami HMSR pod garážami vo vlastníctve iných subjektov* (spracoval Ing. arch. Ingrid Konrád, hlavná architektka mesta, Ing. arch. Zuzana Krivošová, PhD. a Ing. Miroslav Bialko, Odd. správy nehnuteľností, 08/2015)] **charakterizované ako stabilizované** a vzhľadom na celkové vlastnícke pomery v okolí (okolité nehnuteľnosti v súkromnom vlastníctve), obmedzenia vyplývajúce zo zasahujúceho ochranného pásma trasy elektrorozvodného vedenia vysokého napätia a zákonne garantovanej dostupnosti pre správcu trasy inžinierskej siete, zásadnejšie zmeny v území sú vylúčené. Aj preto sú tieto pozemky limitované len pre pôvodné využitie (ako je od 1969

do súčasnosti) a pre Hlavné mesto SR Bratislavu, sú inak nevyužiteľné. Tento stav ovplyvňuje aj cenu daných pozemkov.

V komplexe prízemných radových garáží je situácia v usporiadaní pozemkov pod garážami nasledovná -

z celkového počtu 43 garáží (tvoriace celý objekt) je:

- 25 garáží na plne vlastnícky usporiadaných súkromných pozemkoch (aj prístupové plochy),
 - **6 garáží čiastočne na súkromných pozemkoch a čiastočne na neusporiadaných pozemkoch vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislavy,**
 - **12 garáží na neusporiadaných pozemkoch vo vlastníctve Hl. m. SR Bratislavy.**
- Dlhoročného neriešenie majetkoprávneho vysporiadania nehnuteľnosti zo strany vlastníka pozemku-obce. Od roku 1969 (50 rokov) a najmä po roku 1993 (26 rokov) napriek záujmu a opakovaného iniciovania riešenia vlastníkov garáží nedošlo k usporiadaniu vlastníckych vzťahov k pozemkov v stabilizovanom území, kde nie je možná iná výstavba, ich odkúpením od obce do vlastníctva jednotlivých vlastníkov garáží. **Dlhoročné prietahy v riešení usporiadania vlastníctva nehnuteľností vyústili až do súdnych sporov Miestnej časti Ružinov voči občanom (vlastníkom garáží) vo veci podmienok užívania nehnuteľností.**

V Bratislave dňa 14.6.2020

Ing. Fehér Igor
Borodáčova 13
821 03 Bratislava

PharmDr. Kusynová Janka
Borodáčova 6
821 03 Bratislava

Ing. Kusyn Milan
Borodáčova 6
821 03 Bratislava

Príloha:

- 1x **Znalecký posudok č.149/2019** zo dňa 20.11.2019, vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom – znalcom z odboru stavebníctvo.
- 1x **Stanovisko Združenia občanov miest a obcí Slovenska (ZOMOS)** k prenájmom a predajom z titulu „hodného osobitného zreteľa“, zo dňa 29.1.2018.
- 1x **Prehlásenie vlastníkov garáží na Borodáčovej ul. zo dňa 11.1.2020** s podpismi ku dňu odovzdania tejto žiadosti.
- 1x **CD** obsahujúce dokumenty v elektronickej forme:
 - **Znalecký posudok č.149/2019** zo dňa 20.11.2019, vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom – znalcom z odboru stavebníctvo (ako PDF súbor).
 - **Znalecký posudok č.133/2017** zo dňa 14.8.2017, vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom – znalcom z odboru stavebníctvo (ako PDF súbor).
 - **Stanovisko Združenia občanov miest a obcí Slovenska (ZOMOS)** k prenájmom a predajom z titulu „hodného osobitného zreteľa“, zo dňa 29.1.2018 (ako PDF súbor).

Vec: Stanovisko Združenia občanov miest a obcí Slovenska (ZOMOS) k prenájmom a predajom z titulu „hodného osobitného zreteľa“

Zákon o majetku obcí č. 138/1991 Zb. poskytuje obciam zákonnú kompetenciu, ktorú môžu samosprávy použiť pri riešení špecifických prípadov využitím ustanovenia § 9a odst. 9 písm. c) ako prípady hodné osobitného zreteľa. Pri nakladaní s majetkom obce/mesta tak samosprávy môžu zohľadniť konkrétne špecifiká riešeného prípadu vyplývajúce z minulosti, histórie prípadu a najmä, do určitej miery tak zmierniť vzniknuté nespravodlivosti voči občanom, ktoré sa doterajším nevyriešením týchto prípadov prenášajú až do súčasnosti.

Účelom tejto úpravy v zákone o majetku obcí je umožniť obciam reagovať na špecifické situácie v súvislosti s prevodom alebo prenájomom obecného majetku a v odôvodnených prípadoch postupovať inak, ako štandardne ustanovuje zákon. To znamená, že obciam je zákonne umožnené zohľadniť v podmienkach predaja/nájmu, špecifiká posudzovaného prípadu a výslednú cenu (predaja/nájmu) aj primerane znížiť oproti štandardným možnostiam riešenia za cenu podľa znaleckého posudku.

Zámer prenajať (alebo odpredať) majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Treba ale konštatovať, že život prináša rôzne situácie, ktoré vzhľadom k minulému spôsobu nakladania s majetkom obcí (predtým štátu) spôsobujú stále stav, ktorý nekorešponduje s reálnym stavom užívania nehnuteľností a je potrebné riešiť usporiadanie spôsobom s odvolaním sa na osobitný zreteľ.

Zákon vyžaduje v podobných prípadoch trojpäťtinovú väčšinu prítomných poslancov zastupiteľstva čo eliminuje možnosť zneužívania takéhoto postupu a dáva mu väčšiu legitimitu.

V každom prípade je nutné posudzovať prípady ktoré sú schvaľované v režime hodného osobitného zreteľa prísne individuálne a so snahou veci usporiadať k spokojnosti oboch strán. Platí to hlavne pri snahách usporiadať priľahlé pozemky ktoré si obyvateľ obce desiatky rokov udržiava vo vlastnej réžii a pre obec nemá praktické využitie. Osobitný zreteľ možno bez problémov využiť aj pri usporiadaní dlhodobých nájmov, ktoré sa stanú predmetom predaja či zmeny podmienok prenájmu tak, aby reflektovali súčasný stav a okolnosti vzniku pri súbežnom akceptovaní histórie a pôvodných podmienok užívacích alebo nájomných vzťahov a samotnej osoby súčasného nájomcu.

V kontexte s uvedeným si obec môže upraviť a ustanoviť vo všeobecne záväznom nariadení konkrétne typy prípadov, ktoré bude považovať za hodné osobitného zreteľa. Použitie uvedený prístup je vhodné najmä v prípadoch, ktoré sa s určitou pravidelnosťou opakujú a bolo by zbytočné a neefektívne, keby malo obecné zastupiteľstvo rozhodovať opakovane o rovnakých prípadoch.

Prax ale dokazuje, že každý prípad je špecifický a využívanie tohto inštitútu pri riešení predaja či nájmov obecného majetku je jedinečný spôsob ako hľadať zákonnou cestou vyvážené riešenia v prospech občana aj obce.

Stanovisko ZOMOS k požiadavke vlastníkov garáží na Borodáčovej ul. v Bratislave – Ružinov.

Na základe požiadavky a oslovenia vlastníkov garáží (Ing. Fehér, JUDr. Kováčik, Ing. Kusyn, zastupujúcich aj ďalších vlastníkov garáží) v lokalite Borodáčova ul. v Bratislave – Ružinov, ktorí sa dlhodobo snažia s vlastníkom pozemkov – obcou, nájsť prijateľné kompromisné riešenie pri stanovení podmienok nájmu za užívanie obecných pozemkov ako prípad hodný osobitného zreteľa, sme prípad a predložené podklady preštudovali a môžeme konštatovať, že tento prípad je možné v plnej miere riešiť s využitím §9a odst. 9 písm. c), ako prípad hodný osobitného zreteľa. To umožní pri rozhodovaní samosprávy (zastupiteľstva) zohľadniť celú históriu od vytvorenia pozemkov a ich úpravy pre potreby výstavby garáží, ako aj údržby príslušného okolia lokality počas celej doby existencie garáží a tak zmierniť nespravodlivosť z minulosti a zohľadniť do ceny za užívanie pozemku oprávnené požiadavky vlastníkov garáží v tejto lokalite.

Vo Vinodole 29. januára 2018

Vladimír Španík, predseda
Združenie občanov miest a obcí Slovenska

Združenie občanov miest a obcí Slovenska (ZOMOS)

Je občianske združenie, ktoré vzniklo na podnet občanov obcí a miest z dôvodu pretrvávajúcich, prehĺbujúcich sa a neriešených problémov v územnej samospráve. Jeho cieľom je prispieť k dodržiavaniu zákonov a princípov právneho štátu v obciach a mestách.

Poslanie a ciele

1. Zastupovať a reprezentovať záujmy občanov a občianskych združení, ktorí sú jeho členmi:
 - a. vo vzťahu k príslušným orgánom samosprávy pri riešení problémov miestnej územnej samosprávy,
 - b. vo vzťahu k Národnej rade Slovenskej republiky pri prerokovávaní a schvaľovaní návrhov zákonov a pri príprave poslaneckých návrhov zákonov, ktoré zabezpečia zvýšenie transparentnosti a efektívnosti v riadení samosprávy,
 - c. vo vzťahu k vláde Slovenskej republiky a ústredným orgánom štátnej správy
1. pri príprave a pripomienkovaní návrhov právnych predpisov a ďalších dokumentov, týkajúcich sa práv, povinností a zákonmi chránených záujmov občanov.
2. Osvetovou činnosťou zvýšiť právne vedomie obyvateľov miest a obcí. Presadzovať zapájanie občanov do rozhodovania, posilniť ich vedomie spoluzodpovednosti a oživiť ich kontakt s volenými orgánmi samospráv.
3. Monitorovať transparentnosť a efektívnosť riadenia obcí aj v spolupráci s miestnymi poslancami a aktivistami.
4. Odbornými radami pomáhať aktívnym obyvateľom v jednotlivých obciach pri riešení konkrétnych problémov súvisiacich s činnosťou orgánov samosprávy
5. Spolupracovať pri riešení problémov v oblasti samosprávy, zasadzovať sa o otvorenejší a jednoduchší prístup k informáciám a objektívne informovanie verejnosti v jednotlivých obciach Slovenska a to aj prostredníctvom svojich orgánov a členov.

Hlavné oblasti činnosti

1. Podporovať občiansku informovanosť o aktuálnych miestnych, regionálnych a celospoločenských témach.
2. Zisťovať a zverejňovať obce s výskytom neštandardných vzťahov v miestnej samospráve, navrhovať riešenia a poskytovať odbornú pomoc pri ich riešení.
3. Podieľať sa na vytváraní lepších vzájomných vzťahoch občanov, šíriť a podporovať myšlienky slobody, tolerance a vzájomného porozumenia.
4. Navrhovať spôsoby a možnosti zefektívnenia činnosti územnej samosprávy a jej racionalizáciu, s dôrazom na tradičné sídla.
5. Organizovať spoločenské a kultúrne podujatia na všetkých úrovniach, neformálne stretnutia, prednášky, semináre a konferencie, vydávať tlačoviny za účelom otvorenej a slobodnej výmeny názorov a nadviazania kontaktov.
6. Spolupracovať pri napĺňaní svojich cieľov s fyzickými a právnickými osobami, ktoré majú rovnako definované ciele svojej činnosti.
7. Poskytovať poradenské konzultácie, najmä v záujme ochrany ľudských práv občanov miest a obcí Slovenska.
8. Podpora vzdelávania so zameraním na oblasť problematiky samosprávy.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov
Komisia územného plánovania a životného prostredia

V Bratislave dňa 10. 09. 2020

STANOVISKO

Komisie územného plánovania a životného prostredia k materiálu „Návrh na vysporiadanie majetkových vzťahov s majiteľmi stavieb garáží na parcelách č. 1349/2 – 22, k. ú. Bratislava Ružinov“:

Komisia územného plánovania a životného prostredia bola oboznámená s materiálom. Komisia berie poslanecký návrh na vedomie a odporúča súhlasiť s predajom za podmienky obdržania súhlasu primátora hlavného mesta SR Bratislava.

hlasovanie:

prítomní: 6

za: Ing. Katarína Šimončíčová, Mgr. Peter Herceg, Mgr. Martin Ferák, Ing. Petra Kurhajcová, Mgr. Jozef Matúšek, Ing. Anton Gábor

zdržal sa: 0

proti: 0

Mgr. Peter Herceg, v. r.
podpredseda Komisie

zapísala: Ing. arch. Patrícia Rusnáková
tajomníčka

Komisia dopravy
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov

Stanovisko

Komisie dopravy zo dňa 17. 09. 2020 k materiálu:

„Návrh na vysporiadanie majetkovoprávných vzťahov s majiteľmi stavieb-garáží na parcelách č.1349/2-22, k.ú. Bratislava-Ružinov (poslanci MZ).“

Komisia dopravy berie návrh na vedomie a odporúča vysporiadanie, za predpokladu súhlasu Magistrátu hlavného mesta Bratislavy.

hlasovanie:

prítomní: 7

za: Mgr. Peter Herceg, Ing. Monika Ďurajková, Ing. Petra Kurhajcová, Mgr. Maroš Mačuha, Ing. Peter Strapák, Dan Kollár

zdržal sa: 1

proti: JUDr. Matúš Meheš

Mgr. Peter Herceg, v.r.
predseda komisie

Zapísala:
Ivana Hiebschová