



MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-RUŽINOV
Oddelenie majetkové, Odbor majetkový

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Ružinov
dňa 15. 12. 2020

N á v r h

na prevod vlastníckeho práva **spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$** nehnuteľností - rodinného domu so súp. č. 1229 na parc. č. 9531 a pozemkov registra „C“KN parc. č. 9531, parc. č. 9532/1 a parc. č. 9532/2, katastrálne územie Nivy, evidovaných na LV č. 709 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, vlastníkov ostatných $\frac{3}{4}$ spoluvlastníckych podielov predmetných nehnuteľností, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prevod podielu majetku obce, **ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.**

Predkladateľ:

Mgr. Pavol Balžanka, v. r.
prednosta

Obsah materiálu:

- 1) Návrh uznesenia MZ
- 2) Dôvodovú správu
- 3) Prílohy

Zodpovední:

Ing. Andrea Becko, v. r.
vedúca odboru majetkového

JUDr. Alica Kučerová, v. r.
vedúca oddelenia majetkového

Spracovateľ:

JUDr. Alžbeta Šafáriková, v. r.
oddelenie majetkové

Materiál bol prerokovaný v:
Miestnej rade 01. 12. 2020

Bratislava, december 2020

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava-Ružinov
po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

prevod vlastníckeho práva **spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$** nehnuteľností v lokalite Liptovskej 20 v Bratislave, katastrálne územie **Nivy**, evidovaných na **LV č. 709**, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prevod podielu majetku obce, **ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo**:

Pozemkov registra „C“KN

- **parc. č. 9531 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²**
- **parc. č. 9532/1 - záhrada o výmere 236 m²**
- **parc. č. 9532/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35 m²**

a

Stavby rodinného domu so súpisným číslom 1229 na parc. č. 9531

za kúpnu cenu podľa Znaleckého posudku č. 28/2019 zo dňa 05.04.2018 v sume, **za spoluvlastnícky podiel $\frac{1}{4}$ zaokrúhlene 53.000,00 € do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej obaja bytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, vlastníkov ostatných $\frac{3}{4}$ spoluvlastníckych podielov predmetných nehnuteľností.**

Kúpna zmluva bude podpísaná kupujúcimi do 90 dní od schválenia v Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Ružinov. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcimi podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na prevod vlastníckeho práva **spoluvlastníckeho podielu** $\frac{1}{4}$ nehnuteľností hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, rodinného domu so súp. č. 1229 na parc. č. 9531 a pozemkov registra „C“KN parc. č. 9531, parc. č. 9532/1 a parc. č. 9532/2, kat. úz. Nivy, evidovaných na LV č. 709 s príslušenstvom, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, vlastníkov ostatných $\frac{3}{4}$ spoluvlastníckych podielov predmetných nehnuteľností, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prevod podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo

ŽIADATEĽ:

Manželia Ján a Margita Lakatošovi, trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava.

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ:

Stavba so súpisným číslom 1229 na parcele číslo 9531, popis stavby: **RODINNÝ DOM**, katastrálne územie Nivy – LV č. 709

Pozemky registra „C“KN

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	kat. úz.	LV
9531	131	zastavaná plocha a nádvorie	Nivy	709
9532/1	236	záhrada	Nivy	709
9532/2	35	zastavaná plocha a nádvorie	Nivy	709

VLASTNÍCKE VZŤAHY:

Nehnuteľností nachádzajúce sa v lokalite Liptovskej ulice 20 v Bratislave, stavba so súpisným číslom 1229 na parcele číslo 9531, popis stavby: RODINNÝ DOM a pozemky registra „C“KN parc. č. 9531, parc. č. 9532/1 a parc. č. 9532/2, kat. úz. Nivy sú evidované na **LV č. 709** nasledovne:

- v spoluvlastníckom podiele $\frac{1}{2}$ Jána Lakatoša a Margity rod. Szalayovej, Liptovská 20;
- **v spoluvlastníckom podiele $\frac{1}{4}$ hlavného mesta SR Bratislavy;**
- vo výlučnom vlastníctve $\frac{1}{8}$ Jána Lakatoša, Liptovská 20;
- vo výlučnom vlastníctve $\frac{1}{8}$ Margity Lakatošovej, rod. Szalayovej, Liptovská 20.

Predmetné nehnuteľnosti boli, Protokolom č. 24 zo dňa 30.09.1991 zverené do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov.

REŠTITUČNÉ NÁROKY

Spätnou identifikáciou bolo zistené, že špecifikovaný pozemok registra „C“KN parc. č. 9531, kat. úz. Nivy, evidovaný na LV č. 709, leží na pozemkovoknižnej parc. č. 9531, kat. úz. Bratislava, evidovanej v pozemkovoknižnej vložke č. 9249, pozemok registra „C“KN parc. č. 9532/1 a pozemok registra „C“KN parc. č. 9532/2, kat. úz. Nivy, ktoré sú evidované na LV č. 709, ležia na pozemkovoknižnej parcele parc. č. 9532, kat. úz. Bratislava, evidovanej v pozemkovoknižnej vložke č. 9249.

Podľa vyjadrenia Okresného úradu Bratislava, Odboru pozemkového a lesného, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, č. OU-BA-PLO-2018/174714 zo dňa 19. 12. 2018, v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku bol uplatnený reštitučný nárok k PK parc. č. 9531, evidovanej v PKV č. 9249 - nepriznané vlastnícke právo a v zmysle zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, k PK parc. č. 9531 nebol uplatnený reštitučný nárok oprávnenými osobami. Podľa ďalšieho vyjadrenia Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-PLO-2019/10716 zo dňa 17. 01. 2019, v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku bol uplatnený reštitučný nárok k PK parc. č. 9532, evidovanej k PKV č. 9249 - nepriznané vlastnícke právo a v zmysle zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, k PK parc. č. 9532, evidovanej v PKV č. 9249 bol uplatnený reštitučný nárok oprávnenými osobami – priznané právo na náhradu za nehnuteľnosť.

SKUTKOVÝ STAV

Dôvod a účel žiadosti:

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy postúpil z titulu príslušnosti na vybavenie miestnemu úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov, doručené 23.01.2018, prostredníctvom svojho splnomocneného právneho zástupcu, JUDr. Helenou Markovičovou, advokátkou so sídlom Grösslingova 45, 811 09 Bratislava, podanú žiadosť manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej rod. Szalayovej, obaja trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, zo dňa 12. 12. 2017, o odkúpenie nehnuteľností, a to **spoluvlastníckeho podielu 1/4 hlavného mesta SR Bratislavy, evidovaných na LV č. 709. Žiadatelia sú na LV č. 709 evidovaní v spoluvlastníckom podiele 1/2 Jána Lakatoša a Margity rod. Szalayovej, Liptovská 20, Bratislava, vo výlučnom vlastníctve 1/8 Jána Lakatoša, Liptovská 20, Bratislava a vo výlučnom vlastníctve 1/8 Margity Lakatošovej, rod. Szalayovej, Liptovská 20, Bratislava. Na pozemku parc. č. 9532/2 je umiestnená garáž so súp. č. 15170, ktorá je evidovaná na LV č. 3269 vo výlučnom vlastníctve manželov Lakatošových. Ide o prevod vlastníckeho práva podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo. Žiadatelia uvádzajú, že nehnuteľností počnúc rokom 1978 užívajú, udržiavajú ich a investujú do ich zveľaďovania. Ďalej uvádzajú, že súčasne platia daň z nehnuteľností za celý spoluvlastnícky podiel 1/1, teda aj za spoluvlastnícky podiel 1/4 hlavného mesta SR Bratislavy. Táto skutočnosť bola overená na príslušným Oddelení daní a poplatkov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.**

POPIS STAVBY:

Rodinný dom súp. č. 1229 je postavený na parc. č. 9531 na Liptovskej ulici 20 v Bratislave, kat. úz. Nivy. Rodinný dom sa nachádza v zástavbe rodinných domov po oboch stranách ulice s obmedzenou možnosťou parkovania. Jedná sa o stavbu s podpivničením pod časťou rodinného domu, jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Rodinný dom bol postavený v roku 1931, podkrovie bolo zhotovené v roku 1975.

Dispozičné riešenie:

- suterén – 2 miestnosti – nachádza sa tu kotel ÚK
- I. NP – 3 obytné izby, kúpeľňa, kuchyňa, komora a predsieň
- podkrovie (vybudované v 70. rokoch svojpomocne po častiach, kompletne rekonštruované v rokoch 2017 a 2018) – 2 obytné izby, kúpeľňa, šatník.

Konštrukčne sa jedná o murovanú stavbu, obvodové murivo je tehlové, deliace konštrukcie sú tehlové, vnútorné omietky sú hladké vápenné, vonkajšie omietky sú na zateplovacom systéme. Stropy sú monolitické nad suterénom aj nad I. NP. Strecha je valbová, strešná krytina je škridla (vybudovaná po roku 2014), klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného farebného plechu úplne. Okná sú plastové s vonkajšími žalúziami. Interiérové dvere sú dyhované v oceľovej zárubni plné a presklené. Schodisko do podkrovia je drevené z mäkkého dreva bez podstupnic. Podlahy v obytných izbách sú pokryté kobercami na I. NP a laminatovou podlahou v podkroví, v kuchyni, kúpeľni a chodbe na I. NP je dlažba, v podkroví sa nachádzajú laminátové parkety v izbe a keramická dlažba v kúpeľni, v suteréne sa nachádza vinylová podlaha. Vykurovanie domu zabezpečuje plynový kotel (menený v roku 2016), ktorý sa nachádza v suteréne. Keramický obklad stien sa nachádza v kúpeľni na I. NP je smaltovaná vaňa jednoduchá, nerezové umývadlo s pákovými batériami, v podkroví sa nachádza nová kúpeľňa s vaňou, keramickým umývadlom a WC typ combi. Vnútorné vybavenie kuchyne je kuch. linka, vnútorné vybavenie kuchyne. V dome je rozvod el. energie, plynová prípojka, kanalizačné rozvody.

Znalec: Ing. Jana Podmanická v znaleckom posudku č. 27/2018 zo dňa 05.04.2018 stanovila všeobecnú hodnotu samostatne stojaceho rodinného domu súp. č. 1229 s príslušenstvom a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 9531, 9532/1 a 9532/2, kat. úz. Nivy, pre účel prevodu spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z.

Jednotková hodnota pozemku bola stanovená v hodnote 173,99 €/m².

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Stavby

- Rodinný dom súp. č. 1229 na p. č. 9531, Liptovská 20 Bratislava, k. ú. Nivy	119 645,92 €
- Plot čelný	21 470,91 €
- Vodovodná prípojka	377,99 €
- Kanalizačná prípojka	258,54 €
- Plynová prípojka	128,55 €
- Elektrická prípojka	158,79 €
Spolu za vonkajšie úpravy:	923,86 €

Pozemky

- LV č. 709 – parc. č. 9531 (131 m ²)	22 792,59 €
- LV č. 709 – parc. č. 9532/1 (236 m ²)	41 061,64 €
- LV č. 709 – parc. č. 9532/2 (35 m ²)	6 089,65 €
- Spolu pozemky:	69 943,88 €
Všeobecná hodnota celkom	211 984,67 €
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	212 000,00 €

Podľa územnoplánovacej informácie č. UP/CS 222/2020/2/UP12 zo dňa 09. 01. 2020, Regulácia využitia záujmového územia podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky registra „C“KN parc. č. 9531, 9532/1 a 9532/2, kat. úz. Nivy, stanovuje ÚPN funkčné využitie územia: obytné územie, **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**, stabilizované územie.

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Predmetné pozemky v k. ú. Nivy sú v zmysle platného ÚPN súčasťou rozvojového obytného územia, s kódom funkcie 102 - málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie. Pozemky sú využívané spôsobom prevládajúcim (rôzne formy zástavby rodinných domov) v danej funkčnej ploche. K predaju spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností bol daný **súhlas**.

Stanovisko z hľadiska dopravy:

K prevodu spoluvlastníckeho podielu bol daný **súhlas**.

Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov vydal pod č. ZP CS 281/2020/2/MAL zo dňa 09. 01. 2020, k danej veci nasledovné stanovisko:

Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať.

- povinnosť chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

K predaju spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností bol daný **súhlas**.

Porada vedenia ďalej uložila pripraviť list pre žiadateľov Jána Lakatoša a Margitu Lakatošovú, ktorým budú informovaní o možnosti odpredaj svoj $\frac{3}{4}$ spoluvlastnícky podiel do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Ružinov.

Splnomocnená právna zástupkyňa JUDr. Helena Markovičová, advokátka, v zastúpení svojich klientov manželov Jána a Margity Lakatošových, listom zo dňa 15. 01. 2020 oznámila, že predmetné nehnuteľnosti sú užívané manželmi Lakatošovými od r. 1978, starajú sa o ne, zveľaďujú ich, riadne platia miestne dane z pozemkov a zo stavby za celý spoluvlastnícky podiel 1/1 (teda aj za spoluvlastnícky podiel vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy) a na uvedenej adrese majú trvalý pobyt. Nakoľko majú záujem, aby bolo vlastníctvo vysporiadané, požiadali o odkúpenie $\frac{1}{4}$ spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta SR Bratislavy a tak sa stali výlučnými vlastníckmi nehnuteľnosti, v ktorej reálne žijú ako rodina. **Z uvedeného dôvodu nemajú záujem na odpredaji svojho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti $\frac{3}{4}$ vzhľadom k celku na nehnuteľnostiach.**

Primátor hlavného mesta SR Bratislavy dňa 20. 01. 2020 pod č. j.: MAGS OGC 40 524/2020; 47023, **udelil predchádzajúci súhlas č. 02 01 0001 20** k odpredaju pozemkov registra „C“KN v katastrálnom území Nivy

- **parc. č. 9531 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 131 m²**
- **parc. č. 9532/1 - záhrada vo výmere 236 m²**
- **parc. č. 9532/2 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 35 m²**

zapísané na liste vlastníctva č. 709 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v $\frac{1}{4}$

- **stavba súp. č. 1229 na parc. č. 9531**

zapísaná na liste vlastníctva č. 709 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 27/2018 z 05. 04. 2018, vypracovanom v súlade s požiadavkami

zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu za podiel 1/4 ako 53 000,00 € s podmienkami:

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

V predchádzajúcom súhlase č. 02 01 0001 20 je ďalej uvedené: **Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava-Ružinov prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Ružinov.**

V novembri 2020 bolo zistené, že bývalý vlastník spoluvlastníckeho podielu 1/4 predmetných nehnuteľností, pán Gregor Lakatoš, žije vo Viedni v Rakúskej republike. V písomnom vyjadrení dňa 13. 11. 2020 uviedol, že v roku 1978 odišiel do emigrácie, odvtedy žije na území Rakúskej republiky. Jeho spoluvlastnícky podiel 1/4 predmetných nehnuteľností prepadol v prospech štátu (toho času vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v správe MČ BA-Ružinov). Neuplatnil si reštitučný nárok na vrátenie daného majetku, prepadnutého v prospech štátu. Uvádza, že jeho brat s manželkou Ján a Margita Lakatošovi, podieloví spoluvlastníci 3/4 predmetných nehnuteľností užívajú nehnuteľnosť počnúc rokom 1978, sú jediní, ktorí sa o danú nehnuteľnosť starajú, zveľadujú ju, plnia si vo vzťahu k nej daňové povinnosti a vynakladajú na jej udržiavanie nemalé finančné prostriedky. Pán Gregor Lakatoš ďalej uvádza, že nakoľko trvale žije so svojou rodinou v Rakúsku, na územie Slovenska sa neplánuje vrátiť ani uvedenú nehnuteľnosť užívať a ani si vo vzťahu k nej uplatňovať akékoľvek nároky. Veľmi by ocenil vrátenie predmetnej nehnuteľnosti, do rúk jeho rodiny.

Záverom vyjadril svoje súhlasné stanovisko k odpredaju spoluvlastníckeho podielu 1/4 predmetných nehnuteľností vzhľadom k celku v prospech svojho brata Jána Lakatoša a jeho manželky Margity, rod. Szalayovej.

Žiadatelia pán Ján a Margita Lakatošovi v liste, doručenom MÚ MČ BA-Ružinov dňa 02. 10. 2020, okrem iného uvádzajú, že na predmetnej nehnuteľnosti, za posledné tri roky obnovili a zateplili celú fasádu, vymenili okná, vymenili a zateplili strechu, na pozemku vymenili kanalizáciu i chodníky. To všetko na ich finančné náklady. Ďalej uvádzajú, že pred ich domom, na ulici, sa stali aj dve havárie BVS, čo im poškodilo nehnuteľnosť a tú súdny znalec vyhodnotil ako havarijný stav. Poist'ovňa, v ktorej majú poistenú nehnuteľnosť, uvažovala aj o jej zbúraní. Zachránili ju tým, že vykonali veľmi náročné stavebné práce: injektáž, podkopanie pívnic, odizolovanie celej stavby. Nehnuteľnosť pomaly obnovujú a neustále do nej investujú. Na všetky práce, ktoré vykonali vynaložili veľkú časť úspor. Vzhľadom na uvedené okolnosti žiadajú o dohodu na cene s prihliadnutím na všetky okolnosti.

Materiál bol prerokovaný v:

1. Komisii mandátovej, legislatívnoprávnej a kontroly dňa 15. 06. 2020.
2. Komisii finančnej a podnikateľských činností dňa 17. 06. 2020.
3. Miestnej rade m. č. Bratislava-Ružinov dňa 01. 12. 2020.

Prílohy

1. Mapový list so zvýraznením predmetných nehnuteľností v lokalite Liptovská 20, BA.
2. LV č. 709 zo dňa 02. 12. 2020.
3. LV č. 3269 zo dňa 02. 12. 2020.
4. Odstúpenie žiadosti SSN Magistrátu hl. m. SR Bratislavy.
5. Žiadosť o odkúpenie nehnuteľností.
6. Plnomocenstvo manželov Lakatošových pre JUDr. Helenu Markovičovou, advokátku zo dňa 08. 12. 2017.
7. Grafická identifikácia pozemku registra „C“KN parc. č. 9531 a pozemkov registra „C“KN parc. č. 9532/1 a 9532/2, k. ú. Nivy.
8. Informácia k uplatneným reštitučným nárokom č. OU-BA-PLO-2019/10716 k PK parc. č. 9532.
9. Informácia k uplatneným reštitučným nárokom č. OU-BA-PLO-2018/174714 k PK parc. č. 9531.
10. ÚPI č. ÚP/CS 222/2020/2/UP12 zo dňa 09. 01. 2020.
11. Vyjadrenie z hľadiska životného prostredia č. ZP CS 281/2020/2/MAL zo dňa 09. 01. 2020.
12. Vyjadrenie žiadateľov k žiadosti o prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu zo dňa 15. 01. 2020.
13. 2 x Mapa Google - RD Liptovská 20, Bratislava.
14. Znalecký posudok č. 27/2018.
15. Predchádzajúci súhlas č. 02 01 0001 20 zo dňa 20. 01. 2020.
16. Stanovisko Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly zo dňa 15. 06. 2020.
17. Stanovisko Komisie finančnej a podnikateľských činností zo dňa 17. 06. 2020.
18. Žiadosť Jána a Margity Lakatošových zo dňa **02. 10. 2020**.
19. Vyjadrenie bývalého vlastníka predmetného spoluvlastníckeho podielu pána Gregora Lakatoša zo dňa **13. 11. 2020**.



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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 02.12.2020
 Čas vyhotovenia: 15:25:52

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 709

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.
9531	131	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
9532/ 1	236	záhrada	4	1		
9532/ 2	35	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9532/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3269.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1229	9531	10	ROD.DOM		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

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	Lakatoš Ján a Margita rod. Szalayová, B-Liptovská 20			1 / 2
Dátum narodenia :	28.09.1956	Dátum narodenia :	19.09.1957	
Titul nadobudnutia	kupa 2 RI 15/78			
Titul nadobudnutia	D 2126/76			
Titul nadobudnutia	RP 1852/83/Re			
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník			
3	HL.M.SR BRATISLAVA			1 / 4
IČO :				
Titul nadobudnutia	kupa 2 RI 15/78			
Titul nadobudnutia	D 2126/76			
Titul nadobudnutia	RP 1852/83/Re			
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník			
4	Lakatoš Ján , B-Liptovská 20			1 / 8
Dátum narodenia :	28.09.1956			
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V-5282/01 zo dňa 5.12.2001			
Titul nadobudnutia	kupa 2 RI 15/78			

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

Dátum narodenia : 28.09.1956

Titul nadobudnutia D 2126/76

Titul nadobudnutia RP 1852/83/Re

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Lakatošová Margita rod. Szalayová, B-Liptovská 20

1 / 8

Dátum narodenia : 19.09.1957

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-5282/01 zo dňa 5.12.2001

Titul nadobudnutia kupa 2 RI 15/78

Titul nadobudnutia D 2126/76

Titul nadobudnutia RP 1852/83/Re

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

- 1 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02
- 3 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02
- 4 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02
- 5 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02

Poznámka:

Bez zápisu.

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **02.12.2020**
Čas vyhotovenia: **15:29:18**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3269

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
15170	9532/ 2	20	garáž		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 15170 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 709.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Lakatoš Ján a Margita rod. Szalayová, B-Liptovská 20

1 / 1

Dátum narodenia :

28.09.1956

Dátum narodenia :

19.09.1957

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť o zápis č.j.:RSS-22780/2001/Kul zo dňa 21.11.2001

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

GP č.450/2001 zo dňa 20.8.2001

Poznámka:

Bez zápisu.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia správy nehnuteľností

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Príloha č. 4

Miestny úrad Bratislava - Ružinov	
Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava	
Dátum prijatia	23-01-2018
Príjemca	JUDr. Kristínová
Príjemca	59356358
Dátum prijatia	23-01-2018

Miestny úrad Mestskej časti
Bratislava - Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OMV 34504/2018

JUDr. Kristínová/ 59356358

15.01.2018

15426

Vec

Odstúpenie žiadosti

Listom doručeným Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy dňa 13.12.2017 požiadali manželia Ján a Margita Lakatošovej, obaja trvalým bytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, prostredníctvom svojho splnomocneného právneho zástupcu, JUDr. Helenou Markovičovou, advokátkou so sídlom Grösslingova 45, 811 09 Bratislava o kúpu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti $\frac{1}{4}$ na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v k.ú. Nivy, zapísaných na LV č. 709, a to na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 9531 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m², parc. č. 9532/1 – záhrady o výmere 236 m², parc. č. 9532/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m² a stavbe súp. č. 1229 situovanej na pozemku parc. č. 9531, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Majetkovoprávnym šetrením bolo zistené, že predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy boli Protokolom č. 24 zo dňa 30.09.1991 v znení Dodatku zo dňa 19.10.1993 zverené do správy Mestskej časti Bratislava - Ružinov, nakoľko k predmetným nehnuteľnostiam mal právo hospodárenia bývalý ObNV Bratislava II.

S ohľadom na uvedené si Vám dovoľujeme odstúpiť túto žiadosť na vybavenie.

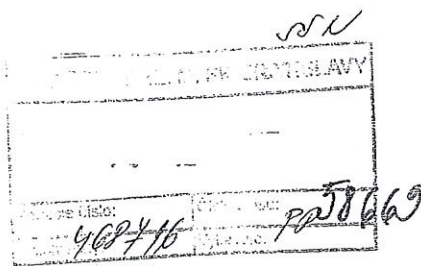
S pozdravom

Miestny úrad hlavného mesta SR Bratislavy
Sektoria správy nehnuteľností
Primaciálne nám.
814 99 B R A T I S L A V A

Mgr. Tomáš Szabo
riadiťel sekcie

Prílohy:

- Žiadosť - originál
- majetkovoprávna informácia - kópia
- snímka z katastrálnej mapy
- výpis z LV č. 709 a 3269
- Protokol č. 24/91 - kópia



Magistrát Hlavného mesta Bratislavy
 Oddelenie majetkových vzťahov
 k rukám JUDr. Lucia Kristínová
 Primaciálne námestie 1
 814 99 Bratislava

Vec: Žiadosť o odkúpenie nehnuteľností

Ján Lakatoš, nar. a manželka Margita Lakatošová, rod. Szalayová, na ..., obaja trvale bytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, v zastúpení svojim splnomocneným právnym zástupcom JUDr. Helenou Markovičovou, advokátkou so sídlom Grösslingova 45, 811 09 Bratislava, Vás týmto žiadajú o **predaj spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/4 k celku** vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na nehnuteľnostiach nachádzajúcich v okrese Bratislava II, obec : BA-m.č. RUŽINOV, k.ú. Nivy, evidovaných na liste vlastníctva č. 709, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom :

- **pozemok registra „C“, parc.č. 9531** o výmere 131 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria,
- **pozemok registra „C“, parc.č. 9532/1** o výmere 236 m², druh pozemku Záhrady,
- **pozemok registra „C“, parc.č. 9532/2** o výmere 35 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria,
- **stavba** so súpisným číslom 1229 na parcele č. 9531, druh stavby Rodinný dom (ďalej tiež ako „**nehnuteľností**“)

Žiadatelia sú vlastníckmi uvedených nehnuteľností vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 3/4 k celku. Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2 k celku nadobudli kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa 18.01.1978 vo forme notárskej zápisnice č. N 9/78, NZ 11/78, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 k celku nadobudli Darovacou zmluvou uzatvorenou dňa 06.09.2001 medzi darcom Eva Želipská, rod. Markovičová (bývalá manželka p. Gregora Lakatoša) a žiadateľmi ako obdarovanými. Zostávajúca 1/4, patriaca pôvodne bratovi žiadateľa p. Lakatoša, p. Gregorovi Lakatošovi, prepadla v prospech štátu, čo je v súčasnej dobe vlastníctvo Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

Žiadatelia nehnuteľností, počnúc rokom 1978 užívajú, udržiavajú ich a výlučne oni ako spoluvlastníci investujú do ich zveľadovania. Súčasne **výlučne žiadatelia platia daň z nehnuteľností za celý spoluvlastnícky podiel 1/1 (teda aj za spoluvlastnícky podiel vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava)** a to tak daň z pozemkov, ako aj daň zo stavieb. Aj z vyššie uvedeného dôvodu žiadatelia žiadajú, aby uvedená skutočnosť bola zohľadnená pri posudzovaní ich žiadosti a určení ceny za spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 k celku vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

V prípade potreby doplnenia akékoľvek podkladov, kontaktujte ma prosím mailom na adrese: markovicova@lawsolutions.sk, resp. telefonicky na čísle +421910938088.

S úctou,

Ján Lakatoš / Margita Lakatošová
 vz JUDr. Helena Markovičová

Prílohy :

- informatívny výpis z LV č. 709
- 1 x plná moc pre JUDr. Helenu Markovičovú

PLNOMOCENSTVO

Dolupodpísaný **Ján Lakatoš**, rod. Lakatoš, : , trvale bytom Liptovská 20, 821 09, Bratislava a manželka **Margita Lakatošová**, rod. Szalayová, : , trvale bytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava

týmto splnomocňujeme

JUDr. Helenu Markovičovou, advokátku so sídlom Grösslingova 45, 811 09 Bratislava,

na vykonanie všetkých právnych úkonov vo vzťahu k Hlavnému mestu SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, potrebných k podaniu žiadosti o odkúpenie a následnému uzatvoreniu kúpnej zmluvy na spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrese Bratislava II, obec : BA-m.č. RUŽINOV, k.ú. Nivy a sú evidované na liste vlastníctva č. 709, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom :

- pozemok registra „C“, parc.č. 9531 o výmere 131 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria,
- pozemok registra „C“, parc.č. 9532/1 o výmere 236 m², druh pozemku Záhrady,
- pozemok registra „C“, parc.č. 9532/2 o výmere 35 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria,
- stavba so súpisným číslom 1229 na parcele č. 9531, druh stavby Rodinný dom

Toto splnomocnenie vydávame na dobu neurčitú.

V Bratislave, dňa 08.12.2017

.....
Ján Lakatoš

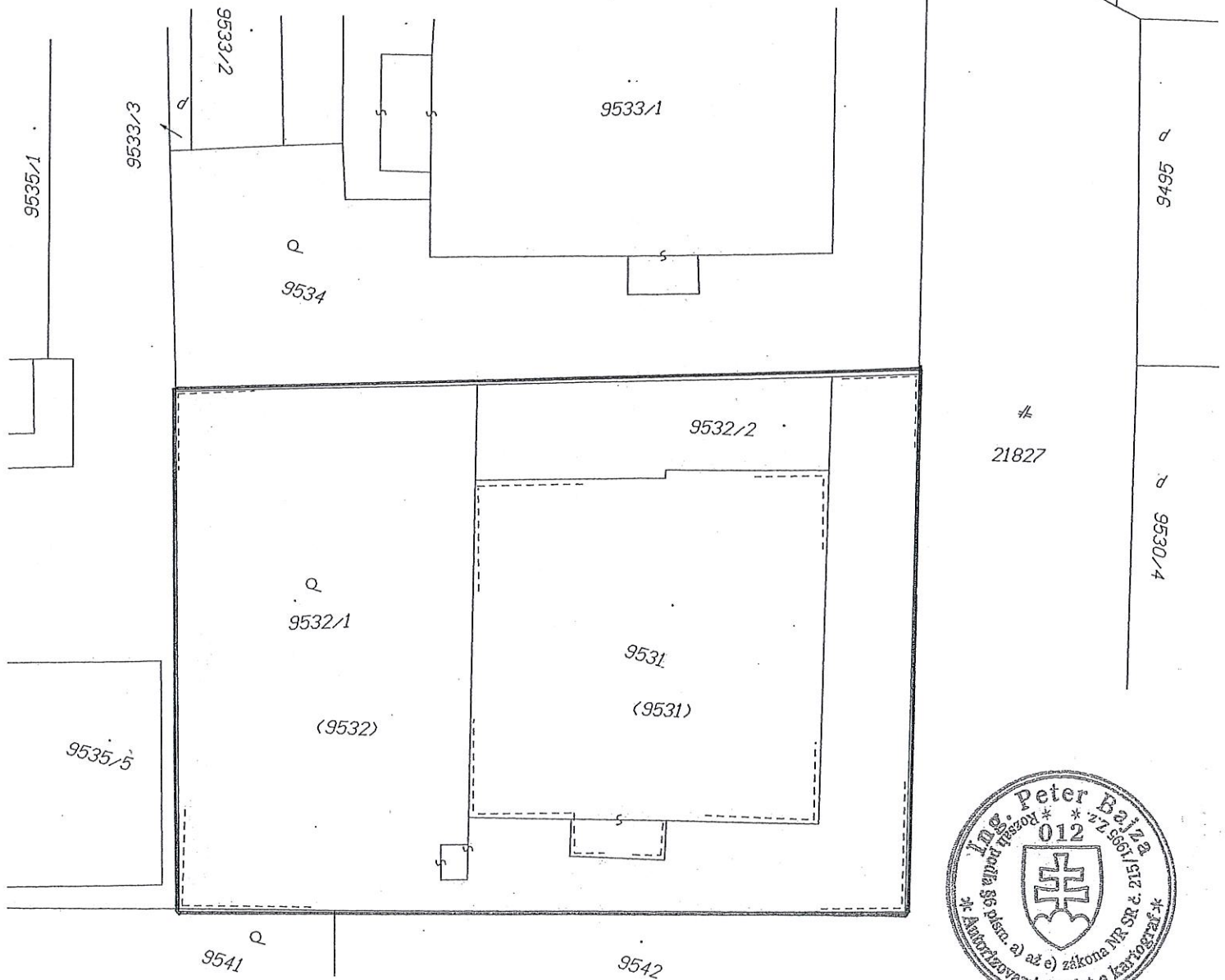
.....
Margita Lakatošová

Splnomocnenie prijímam v plnom rozsahu :

.....
JUDr. Helena Markovičová
advokátka
Grösslingova 45, 811 09 Bratislava
IČO: 42 418 291

Legenda:

———— stav podľa KN
 - - - - - (stav podľa PK)



Výškový systém: —

elVe		Prešovská 46 , Bratislava		tel:43411131 0903 759021	
zameral: —				stav ku 27.3.2018	
vypracoval:Ing.Bajza				formát A4	
grafické zobrazenie stavu KN a PK stavu. (grafická identifikácia)		súr.systém jtsk		mierka 1: 200	



OKRESNÝ
ÚRAD
BRATISLAVA

Príloha č. 8

Odbor pozemkový a lesný
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV
Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava
Dňa: 22-01-2019
ZMLÚ A-50
BRATISLAVA 21
827 05 Bratislava 212

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava - Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava 212

Váš list číslo/zo dňa
16.01.2018
NM/CS
400/19/3/ASA

Naše číslo
OU-BA-PLO-2019/10716

Vybavuje/linka
Z. Somogyi/
0961046561

Bratislava
17.01.2019

Vec

Informácia k uplatneným reštitučným nárokom

Listom doručeným na Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚBAPLO“) dňa 16.01.2019, žiadate o vyjadrenie, či bol uplatnený reštitučný nárok v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. a 503/2003 Z.z. na PK p.č. 9532, k.ú. Nivy, podľa PKV č. 9249

OÚBAPLO oznamuje, že reštitučný nárok uplatnený na:

PK p. č.	PKV	Katastrálne územie	v zmysle zákona č. 229/1991 Zb.	v zmysle zákona č. 503/2003 Z.z.
9532	9249	Nivy	Bol (nepriznané vlastnícke právo)	Bol (priznané právo na náhradu za nehnuteľnosť)

Pre úplnosť OÚBA PLO dodáva, že niektoré nároky uplatnené fyzickými osobami do dnešného dňa neobsahujú všetky požadované doklady pre možné určenie, o aké parcelné čísla sa jedná (či ide o PK parcely, alebo parcely evidencie nehnuteľností zapísaných už na LV), vzhľadom na skutočnosť, že boli uplatnené buď na mená a priezviská, alebo na čísla výpisov z pozemkovej knihy - vložky, alebo na katastrálne územia bez uvedenia parcelných čísel.

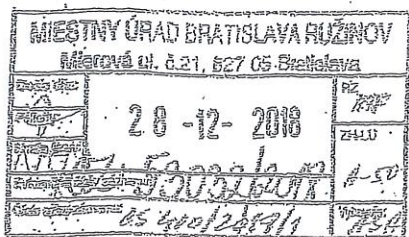
Z uvedených dôvodov vyššie uvedené informácie nemusia byť úplné a presné, a preto vyjadrenie OÚBA PLO má len informatívny a nezáväzný charakter.

S pozdravom

Ing. Evr. Galbá

vedúca

pozemkového a lesného odboru
Okresného úradu Bratislava



Miestny úrad mestskej časti
Bratislava - Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava 212

Váš list číslo/zo dňa
07.09.2018
NM/CS
3824/18/10/6/ASA

Naše číslo
OU-BA-PLO-2018/174714

Vybavuje/linka
Z. Somogyi/
0961046561

Bratislava
19.12.2018

Vec
Informácia k uplatneným reštitučným nárokom

Listom doručeným na Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚBAPLO“) dňa 07.09.2018, žiadate o vyjadrenie, či bol uplatnený reštitučný nárok v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. a 503/2003 Z.z. na PK p.č. 9531, 9532, k.ú. Nivy, podľa PKV č. 9249

OÚBAPLO oznamuje, že reštitučný nárok uplatnený na:

PK p. č.	PKV	Katastrálne územie	v zmysle zákona č. 229/1991 Zb.	v zmysle zákona č. 503/2003 Z.z.
9531	9249	Nivy	Bol (nepriznané vlastnícke právo)	Nebol
9531	9249	Nivy	Bol (nepriznané vlastnícke právo)	Bol (priznané právo na náhradu za nehnutelnosť)

Pre úplnosť OÚBA PLO dodáva, že niektoré nároky uplatnené fyzickými osobami do dnešného dňa neobsahujú všetky požadované doklady pre možné určenie, o aké parcelné čísla sa jedná (či ide o PK parcely, alebo parcely evidencie nehnuteľností zapísaných už na LV), vzhľadom na skutočnosť, že boli uplatnené buď na mená a priezviská, alebo na čísla výpisov z pozemkovej knihy - vložky, alebo na katastrálne územia bez uvedenia parcelných čísel.

Z uvedených dôvodov vyššie uvedené informácie nemusia byť úplné a presné, a preto vyjadrenie OÚBA PLO má len informatívny a nezáväzný charakter.

S pozdravom

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
PRÁVNICKY ODBOR

Ing. Eva

Уеууза

pozemkového a lesného odboru
Okresného úradu Bratislava

Telefón
+421/961 046561

Fax

E-mail
zuzana.somogvi@minv.sk

Internet
www.minv.sk

IČO
00151866



Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Príloha č. 10

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Došlo dňa:	10 -01- 2020
Prílohy:	RZ MF
Stavba / výstavba:	ZH-LU A-50
Evidenčné číslo zápisu:	02 1480/2020
Číslo súhlasu / stanoviska:	03 460/2020/1
Vypracoval:	ASA

TU!

Miestny úrad MČ Bratislava-Ružinov
Oddelenie majetkové
Mierová 21
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
NM/CS 400/2019/6/ASA
20.12.2019

Naše číslo
UP/CS 222/2020/2/UP12

Vybavuje/linka
Ing. arch. Arpáš/kl. 221

Bratislava
9.01.2020

Vec

Žiadosť o aktualizáciu ÚPI a stanovisko k predaju spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností v k. ú. Nivy

Pozemky parc. KN-C č.:

- 9531 druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera: 131 m²
- 9532/1 druh pozemku: Záhrady, výmera: 236 m²
- 9532/2 druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera: 35 m²
- rodinného domu so súp. č. 1229 na pozemku KN C parc. č. 9531

Katastrálne územie:

Nivy

rozsah zámeru:

Žiadosť o územnoplánovacie informácie podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov a stanovisko aj z hľadiska dopravy k prevodu vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Nivy, zapísaných na LV č. 709 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, obaja bytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava. Pozemky sú vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy a boli zverené do správy Mestskej časti Bratislava-Ružinov.

Regulácia využitia záujmového územia podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“)

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. KN-C č. 9531, 9532/1 a 9532/2 v k. ú. Nivy, stanovuje ÚPN funkčné využitie územia: obytné územie, **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace na bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

- rôzne formy zástavby rodinných domov,

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov,
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia,
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Regulácia intenzity využitia územia

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche,
- ak nový návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť,

- v dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu,
- základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia.

Stanovisko z hľadiska územného plánu a dopravy

Odbor územného plánu a dopravy Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k prevodu vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností nachádzajúcich sa na pozemkoch parc. KN-C č. 9531, 9532/1 a 9532/2 v k. ú. Nivy nasledovné stanovisko:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Predmetné pozemky v k. ú. Nivy sú v zmysle platného ÚPN súčasťou obytného územia, s kódom funkcie 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie. Pozemky sú využívané spôsobom prevládajúcim (rôzne formy zástavby rodinných domov) v danej funkčnej ploche. S predajom spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľnosti súhlasíme.

Stanovisko z hľadiska dopravy:

S prevodom spoluvlastníckeho podielu pozemku súhlasíme.

Ing. Martin Chren

starosta

v zastúpení

Mgr. Alexandra Szökeová

vedúca odboru územného plánu a dopravy



Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Príloha č. 11



Miestny úrad m. č. Bratislava-Ružinov
Odbor majetkový
TU

Váš list číslo/zo dňa
NM/CS 400/2019/7/ASA

Naše číslo
ZP CS 281/2020/2/MAL

Vybavuje/linka Bratislava
Ing. Lenka Malinová/48284431 09. 01.2020

Vec: Žiadosť o aktualizáciu stanoviska z hľadiska životného prostredia k predaju spoluvlastníckeho podielu 1/4 nehnuteľností v k. ú. Nivy - vyjadrenie

Odbor majetkový Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov, listom zo dňa 20.12.2019 požiadal o aktualizáciu stanoviska k prevodu vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu 1/4 nehnuteľností pozemkov a rodinného domu v k. ú. Nivy, evidovaných na LV č. 709, a to:

- pozemku registra „C“ parc. č. 9531 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m²
- pozemku registra „C“ parc. č. 9532/1 – záhrady o výmere 236 m²
- pozemku registra „C“ parc. č. 8532/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m²
- rodinného domu so súpisným číslom 1229 situovaného na pozemku reg. „C“ parc. č. 9531, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, obaja bytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava.

Žiadatelia: manžel Ján a Margita Lakatošovi, Liptovská 20, 821 09 Bratislava

Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov, k predloženej žiadosti dáva nasledovné stanovisko:

Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať.

- povinnosť chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie

Spredajom spoluvlastníckeho podielu 1/4 nehnuteľností súhlasíme.

S pozdravom

Ing. Alexandra Pagáčová
vedúca odboru životného prostredia

Telefón
+421 2 48 28 41 11

Bankové spojenie
4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny
Po.: 8.00-12.00 13.00-17.00
St.: 8.00-12.00 13.00-17.00
Pi.: 7.30-12.00

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Došlo dňa:	20 -01- 2020
Priluh:	RZ MF
Stavopráv:	ZH-LU A-50
Evidenčné číslo záznamu	ca 3611/2020
Číslo spisu-záznamu	85 460/2020/4
Vybavenie:	ASA

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-
Ružinov
k rukám JUDr. Šafáriková
Mierová 21
827 05 Bratislava

V Bratislave, dňa 15.01.2020

k sp.zn. NM/CS 400/2019/9/ASA

Vec: Vyjadrenie k žiadosti o prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu

Dňa 14.01.2020 obdržali moji klienti Ján Lakatoš a manželka Margita Lakatošová Váš list zo dňa 07.01.2020 s označením : „Prevod vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu 1/4 nehnuteľností v lokalite Liptovskej ulice 20 v Bratislave, kat.úz. Nivy- žiadosť o vyjadrenie „, ktorou ste mojich klientov informovali o možnosti odpredať nimi vlastnený spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach vo veľkosti 3/4 vzhľadom k celku, evidovaných na liste vlastníctva č. 709 do vlastníctva mestskej časti Bratislava – Ružinov.

K uvedenému uvádzam, v zastúpení mojich klientov, nasledovné :

Nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v kat. území Nivy na adrese Liptovská 20 v Bratislave, evidované na LV č. 709 nasledovne :

- stavba so súp.č. 1229 na parcele č. 9531, popis stavby : RODINNÝ DOM,
 - Pozemky registra CKN**
 - parc.č. 9531, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²,
 - parc.č. 9532/1, záhrada o výmere 236 m²,
 - parc.č. 9532/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35 m²
- (ďalej ako „nehnuteľnosti“)

sú užívané manželmi Lakatošovými od r. 1978, ktorí sa o nehnuteľnosti sa starajú, zveľaďujú ich, riadne platia miestne dane z pozemkov a zo stavieb za celý spoluvlastnícky podiel 1/1 (aj za spoluvlastnícky podiel vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava) a na uvedenej adrese majú trvalý pobyt. Nakoľko chceli, aby bolo vlastníctvo vysporiadané, požiadali o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 1/4 vo vlastníctve HM SR Bratislava a stali sa tak výlučnými vlastníckymi nehnuteľností, v ktorej reálne žijú ako rodina.

Z vyššie uvedeného dôvodu nemajú moji klienti záujem na odpredaji svojho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 3/4 vzhľadom k celku na nehnuteľnostiach.

S úctou,

JUDr. Helena Markovičová
advokát
Grösslingo 45, 811 09 Bratislava
15 22 418 281

Ján Lakatoš, Margita Lakatošová
vz JUDr. Helena Markovičová

Google

Liptovská



Vytvorenie snímky: júl 2014 © 2020 Google

Bratislava, Bratislavský kraj

Google

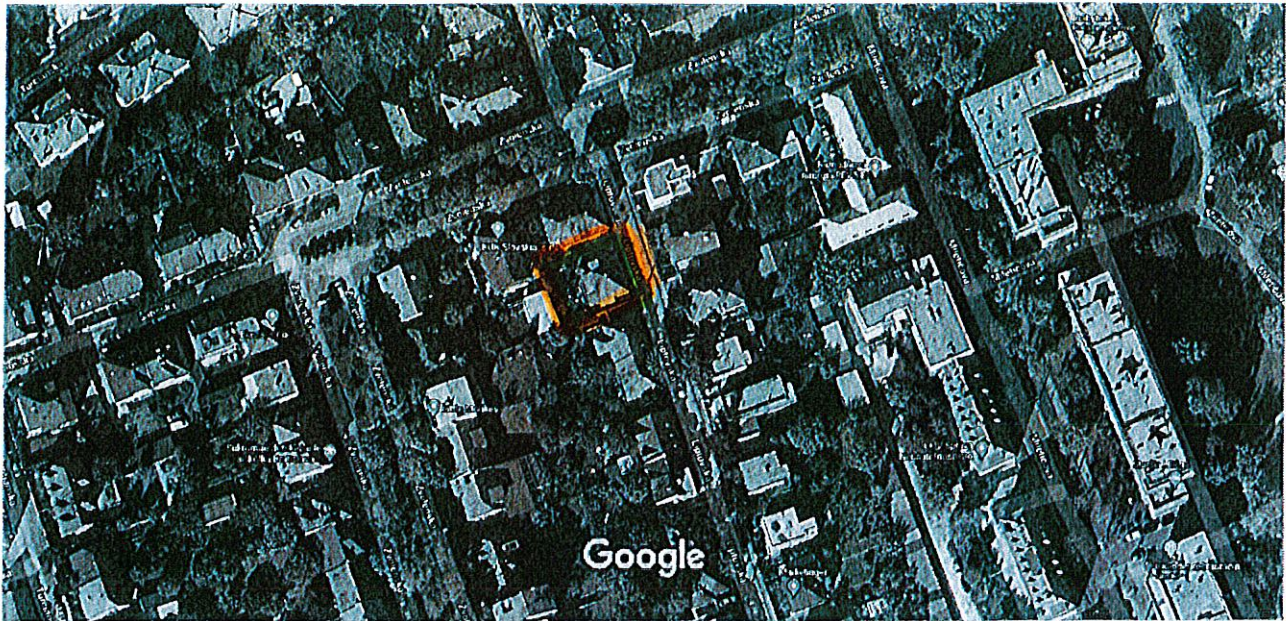
Street View

Letné kúpaľisko



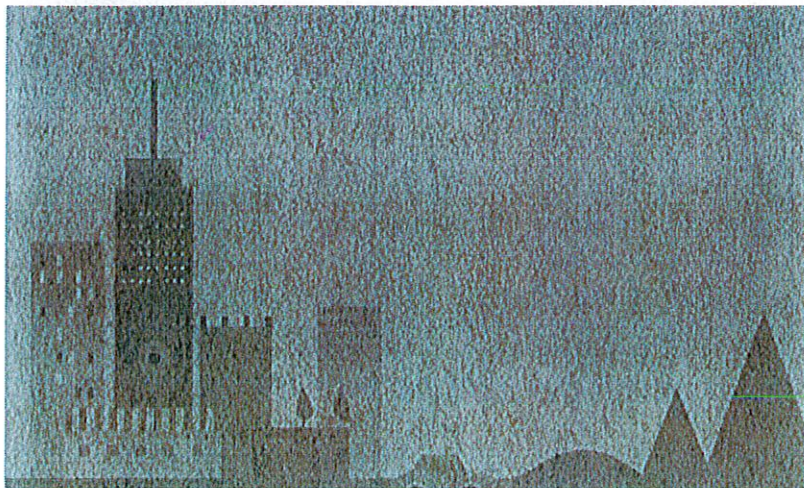
Príloha č. 13a

Google Liptovská



Snímky © 2020 CNES / Airbus, European Space Imaging, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje máp © 2020

20 m



Liptovská

821 09 Bratislava



Trasa



Uložiť



V okolí



Odoslať do
telefónu



Zdieľať

Znalec: Ing. Jana Podmanická, Kmeťova 11, 900 28 Ivanka pri Dunaji
tel. č. 0918 679 702, e-mail: podmanij@gmail.com, ev. č. 912772.

Zadávateľ: Ján Lakatoš, Liptovská 20, Bratislava

Číslo objednávky: 27/2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty samostatne stojaceho rodinného domu súp. č. 1229 na p. č. 9531 s príslušenstvom a pozemkov p. č. 9531, 9532/1 a 9532/2, Liptovská 20, Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Nivy pre účel prevodu spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti

Počet listov (z toho príloh): 18 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu samostatne stojaceho rodinného domu súp. č. 1229 na p. č. 9531 s príslušenstvom a pozemkov p. č. 9531, 9532/1 a 9532/2, Liptovská 20, Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Nivy pre účel

1.1 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti

2. Dátum vyžiadania posudku: 15.3.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.3.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.3.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Notárska zápisnica registrovaná dňa 18.1.1978 pod č. 2.R 15/78

Darovacia zmluva zo dňa 06.09.2001

Situačný plán p. č. 9531, 9532

GP na zameranie garáže p. č. 9532/1, 2, úradne overené 20.8.2001 pod č. 450/2001

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "garáž pri rod. dome", právoplatnosť nadobudlo 12.11.2001

Listina o určení súp. a orientačného čísla, č.j. RSS-22780/2001/Kul zo dňa 21.11.2001

ZP č. 209/2001 vypracovaný znalcom Ing. Oldřich Jarabica, Cintorínska 19, Stupava

5.2 Získané znalcom:

Výpis z Katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 709, k. ú. Nivy zo dňa 04.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál

Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 9531, 9532/1 a 9532/2, k. ú. Nivy zo dňa 04.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál

Prehľad realitných kancelárií

Obhliadka skutkového stavu

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Výhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Predmetom ohodnotenia nie je garáž vedená na LV č. 3269

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2011.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 709 v k.ú. Nivy. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela č. 9531 zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m²

parcela č. 9532/1 záhrady o výmere 236 m²

parcela č. 9532/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m²

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9532/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3269

Stavby

rodinný dom súp. č. 1229 na parcele č. 9531

B. Vlastníci:

1 Lakatoš Ján a Margita rod. Szalayová, B-Liptovská 20

dátum narodenia: dátum narodenia:

spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

kupa 2 RI 15/78

D 2126/76

RP 1852/83/Re

3 HL.M.SR BRATISLAVA

ICO:

spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia:

kupa 2 RI 15/78
D 2126/76
RP 1852/83/Re

4 Lakatoš Ján, B-Liptovská 20
dátum narodenia: 10.10.1956
spoluvlastnícky podiel 1/8

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-5282/01 zo dňa 5.12.2001
kupa 2 RI 15/78
D 2126/76
RP 1852/83/Re

5 Lakatošová Margita rod. Szalayová, B-Liptovská 20
dátum narodenia:
spoluvlastnícky podiel 1/8

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-5282/01 zo dňa 5.12.2001
kupa 2 RI 15/78
D 2126/76
RP 1852/83/Re

C. Ťarchy:
Bez zápisu

Iné údaje:

1, 3, 4, 5 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.3.2018 za účasti vlastníka
Zameranie vykonané dňa 20.3.2018
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.3.2018

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby. Pôdorys domu prevzatý z posudku 209/2001 a je prílohou znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:
rodinný dom súp. č. 1229 na parc. KN č.9531
ploty
vonkajšie úpravy

Pozemky:
- parc. KN č.9531, 9532/1-2

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

garáž pri rod. dome s. č. 15170/2R

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom súp. č. 1229 na p. č. 9531, Liptovská 20, Bratislava, k. ú. Nivy

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 1229 je postavený na p. č. 9531 na Liptovskej ulici 20, v Bratislave, k. ú. Nivy. Rodinný dom sa nachádza v zástavbe rodinných domov po oboch stranách ulice s obmedzenou možnosťou parkovania.

Jedná sa o stavbu s podpivničením pod časťou rodinného domu, jedným nadzemným podlažím a obytným podkroviem. Rodinný dom bol postavený v roku 1931, podkrovie bolo zhotovené v roku 1975.

Dispozičné riešenie:

- suterén - 2 miestnosti - nachádza sa tu kotol ÚK
- I.NP - 3 obytné izby, kúpeľňa, kuchyňa, komora a predsieň
- podkrovie (vybudované v 70. rokoch svojpomocne po častiach, kompletne rekonštruované v rokoch 2017 a 2018) - 2 obytné izby, kúpeľňa, šatník

Konštrukčne sa jedná o murovanú stavbu, obvodové murivo je tehlové, deliace konštrukcie sú tehlové, vnútorné omietky sú hladké vápenné, vonkajšie omietky sú na zatepľovacom systéme. Stropy sú monolitické nad suterénom aj nad I. NP. Strecha je valbová, strešná krytina je škridla (vybudovaná po roku 2014), klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného farbeného plechu úplné. Okná sú plastové s vonkajšími žalúziami. Interiérové dvere sú dyhované v ocelevej zárubni plné a presklenené. Schodisko do podkrovia je drevené z mäkkého dreva bez podstupnic. Podlahy v obytných izbách sú pokryté kobercami na I. NP a laminátovou podlahou v podkroví, v kuchyni, kúpeľni a chodbe na I. NP je dlažba, v podkroví sa nachádzajú laminátové parkety v izbe a keramická dlažba v kúpeľni, v suteréne sa nachádza vinylová podlaha. Vykurovanie domu zabezpečuje plynový kotol (menený v roku 2016) ktorý sa nachádza v suteréne. Keramický obklad stien sa nachádza v kúpeľni na I.NP zhotovený v 70. rokoch a v kúpeľni v podkroví zhotovený v roku 2018. Vnútorné vybavenie kúpeľne na I. NP je smaltovaná vaňa jednoduchá, nerezové umývadlo s pákovými batériami, v podkroví sa nachádza nová kúpeľňa s vaňou, keramickým umývadlom a WC typ combi. Vnútorné vybavenie kuchyne je kuch. linka, vnútorné vybavenie kuchyne. rokov. je so V dome je rozvod el. energie, plynová prípojka, kanalizačné rozvody.



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
 KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1931	1,2*(4,6*5,0+4,6*5,0+3,9*5,5)	80,94	120/80,94=1,483
1. NP	1931	11,45*11,50+1,5*3,0-0,3*5,6	134,5	
1. NP	1975	4,85,05+1,11*5,05+2,18*2,35+4,4*2,95	28,56	
Spolu 1. NP			163,06	120/163,06=0,736

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5340

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	Spolu	375

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7180

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60

	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	794

Hodnota RU na m² zástavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 2,404$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5340 + 375 * 1,483) / 30,1260$	195,72
1. NP	$(7180 + 794 * 0,736) / 30,1260$	257,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1931	87	13	100	87,00	13,00
1. NP	1931	87	13	100	87,00	13,00
1. NP - prístavba	1975	43	13	56	76,79	23,21

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1931		
Východisková hodnota	$195,72 \text{ €/m}^2 * 80,94 \text{ m}^2 * 2,404 * 1,13$	43 033,96
Technická hodnota	13,00% z 43 033,96	5 594,41
1. NP z roku 1931		
Východisková hodnota	$257,73 \text{ €/m}^2 * 134,50 \text{ m}^2 * 2,404 * 1,13$	94 167,31
Technická hodnota	13,00% z 94 167,31	12 241,75
1. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	$257,73 \text{ €/m}^2 * 28,56 \text{ m}^2 * 2,404 * 1,13$	19 995,68
Technická hodnota	23,21% z 19 995,68	4 641,00

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	43 033,96	5 594,41
1. nadzemné podlažie	114 162,99	16 882,75
Spolu	157 196,95	22 477,16

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 plot čelný

Plot čelný je zhotovený v uličnej čiare v dĺžke 17 m a vo výške 1,7 m. Plot má betónový základ, podmurovka je zhotovená z plotových tvárnic, výplň plotu je z kovaných profilov. Z kovaných profilov je zhotovená brána a bránka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	17,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	28,90m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17 m
Pohľadová plocha výplne: $17 \times 1,7 = 28,90 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot čelný	2014	4	26	30	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 28,90\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,404 \times 1,13$	4 653,99
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 4 653,99 \text{ €}$	4 033,61

2.2.2 vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,404 * 1,13$	507,19
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 507,19 \text{ €}$	71,01

2.2.3 kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,404 * 1,13$	346,93
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 346,93 \text{ €}$	48,57

2.2.4 plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,404 * 1,13$	172,49
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 172,49 \text{ €}$	24,15

2.2.5 elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická prípojka	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,404 * 1,13$	213,07
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 213,07 \text{ €}$	29,83

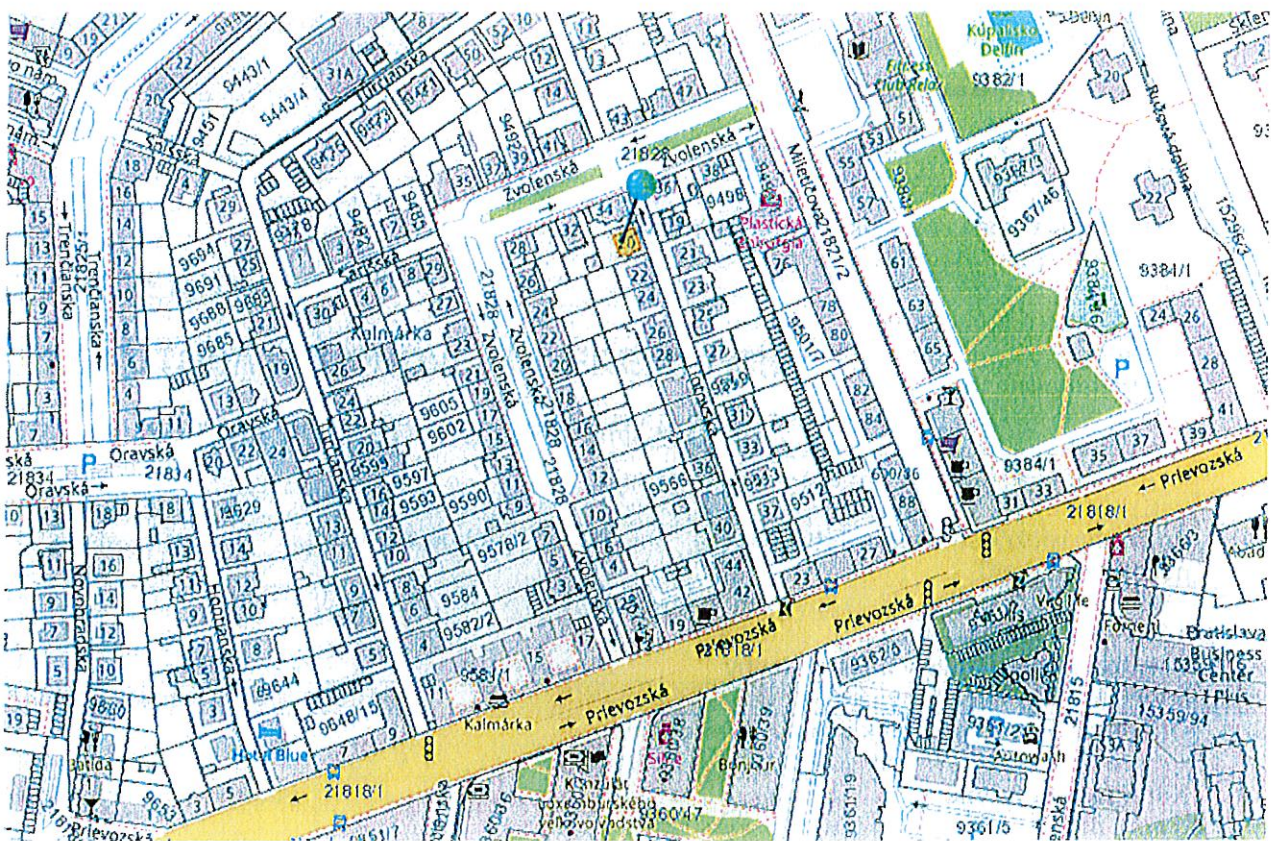
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom súp. č. 1229 na p. č. 9531, Liptovská 20, Bratislava, k. ú. Nivy	157 196,95	22 477,16
plot čelný	4 653,99	4 033,61
vodovodná prípojka	507,19	71,01
kanalizačná prípojka	346,93	48,57
plynová prípojka	172,49	24,15
elektrická prípojka	213,07	29,83
Celkom za Vonkajšie úpravy	1 239,68	173,56
Celkom:	163 090,62	26 684,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom súp. č. sa nachádza v Bratislave - m. č. Ružinov, k. ú. Nivy na Liptovskej ulici 20. Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce na rovinatom pozemku, nehnuteľnosť je prístupná po spevnenej komunikácii so všetkými inžinierskymi sieťami v telese cesty, v bezprostrednom okolí domu sa nachádzajú rodinné domy. V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, všetky druhy školských a predškolských zariadení, hotely, mestské trhovisko. Zastávka MHD sa nachádza v dosahu do 5 min pešou chôdzou. Prístup na diaľnicu D1 je do 3 km.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Rodinný dom je využívaný v zmysle svojho určenia - na bývanie

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Nie sú známe žiadne ťarchy, riziká ani iné obmedzenia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,6

2, 6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 ‰ = (2,600 + 5,200)	7,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,200
III. trieda	Priemerný koeficient	2,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,430
V. trieda	III. trieda - 90 ‰ = (2,600 - 2,340)	0,260

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	5,200	13	67,60

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	5,200	30	156,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	2,600	8	20,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	7,800	7	54,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	2,600	6	15,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	7,800	10	78,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,800	9	70,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	2,600	6	15,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	5,200	5	26,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	7,800	6	46,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	5,200	7	36,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	7,800	7	54,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,800	10	78,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,260	8	2,08
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	5,200	9	46,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov	I.	7,800	8	62,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,260	7	1,82
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	5,200	4	20,80
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	5,200	20	104,00
	Spolu			180	958,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 958,1 / 180$	5,323
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 26\,684,33 \text{ €} * 5,323$	142 040,69 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9531	zastavané plochy a nádvoria	131	131,00	1/1	131,00
9532/1	záhrada	236	236,00	1/1	236,00
9532/2	zastavané plochy a nádvoria	35	35,00	1/1	35,00
Spolu výmera					402,00

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,	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
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 území (obytná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,20 * 1,00$	2,6208
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6208$	173,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 402,00 \text{ m}^2 * 173,99 \text{ €/m}^2$	69 943,98 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

POZEMKY

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 9531 ✓	131,00 m ² * 173,99 €/m ² * 1 / 1	22 792,69
parc. č. 9532/1 ✓	236,00 m ² * 173,99 €/m ² * 1 / 1	41 061,64
parc. č. 9532/2 ✓	35,00 m ² * 173,99 €/m ² * 1 / 1	6 089,65
Spolu		69 943,98

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: rodinný dom súp. č. 1229 na p. č. 9531

Adresa: Liptovská 20, Bratislava m.č. Ružinov

Vlastník: Lakatoš Ján a Margita rod. Szalayová, B-Liptovská 20, Bratislava 3/4
HL.M.SR BRATISLAVA v podiele 1/4

Výpis z KN: LV č. 709, k.ú.Nivy

Hlavné stavby:

Názov	ZP (m2)	Počet podlaží
rodinný dom súp. č. 1229 na p. č. 9531, Liptovská 20, Bratislava, k. ú. Nivy	163,06	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
LV č. 709	9531	131,00
LV č. 709	9532/1	236,00
LV č. 709	9532/2	35,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 1229 s príslušenstvom a pozemkov parc. ČKN č. 9531, 9532/1 a 9532/2, k.ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom súp. č. 1229 na p. č. 9531, Liptovská 20, Bratislava, k. ú. Nivy	119 645,92
plot čelný	21 470,91
vodovodná prípojka	377,99
kanalizačná prípojka	258,54
plynová prípojka	128,55
elektrická prípojka	158,79
Spolu za Vonkajšie úpravy	923,86
Pozemky	
LV č. 709 - parc. č. 9531 (131 m ²) ✓	22 792,69
LV č. 709 - parc. č. 9532/1 (236 m ²) ✓	41 061,64
LV č. 709 - parc. č. 9532/2 (35 m ²) ✓	6 089,65
Všeobecná hodnota celkom	211 984,67 ✓
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	212 000,00

Slovom: Dvestodvanásťtisíc Eur

x toho 1/4 = 53.000,00 € VT

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne riziká, ťarchy ani iné obmedzenia viažuce sa k danej nehnuteľnosti

V Bratislave dňa 5.4.2018



Ing. Jana Podmanická

IV. PRÍLOHY

- Výpis z Katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 709, k. ú. Nivy zo dňa 04.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 9531, 9532/1 a 9532/2, k. ú. Nivy zo dňa 04.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál
- Notárska zápisnica registrovaná dňa 18.1.1978 pod č. 2 R 15/78
- Darovacia zmluva zo dňa 06.09.2001
- Situačný plán p. č. 9531, 9532
- Pôdorys I.PP, I.NP a podkrovia
- Rez
- Fotodokumentácia

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.04.2018
Čas vyhotovenia: 21:37:54

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 709

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
9531	131	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
9532/ 1	236	Záhrady	4	1		
9532/ 2	35	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9532/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3269.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1229	9531	10	ROD.DOM		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná 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 Lakatoš Ján a Margita rod. Szalayová, B-Liptovská 20

1 / 2

Dátum narodenia : 28.09.1956

Dátum narodenia : 19.09.1957

Titul nadobudnutia kupa 2 RI 15/78

Titul nadobudnutia D 2126/76

Titul nadobudnutia RP 1852/83/Re

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 HL.M.SR BRATISLAVA

1 / 4

IČO :

Titul nadobudnutia kupa 2 RI 15/78

Titul nadobudnutia D 2126/76

Titul nadobudnutia RP 1852/83/Re

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Lakatoš Ján, B-Liptovská 20

1 / 8

Dátum narodenia : 28.09.1956

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-5282/01 zo dňa 5.12.2001

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

Dátum narodenia : 28.09.1956

Titul nadobudnutia kupa 2 RI 15/78

Titul nadobudnutia D 2126/76

Titul nadobudnutia RP 1852/83/Re

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Lakatošová Margita rod. Szalayová, B-Liptovská 20

1 / 8

Dátum narodenia : 19.09.1957

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-5282/01 zo dňa 5.12.2001

Titul nadobudnutia kupa 2 RI 15/78

Titul nadobudnutia D 2126/76

Titul nadobudnutia RP 1852/83/Re

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

- 1 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02
- 3 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02
- 4 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02
- 5 GP č.450/01 z 20.8.01 PVZ 184/02

Poznámka:

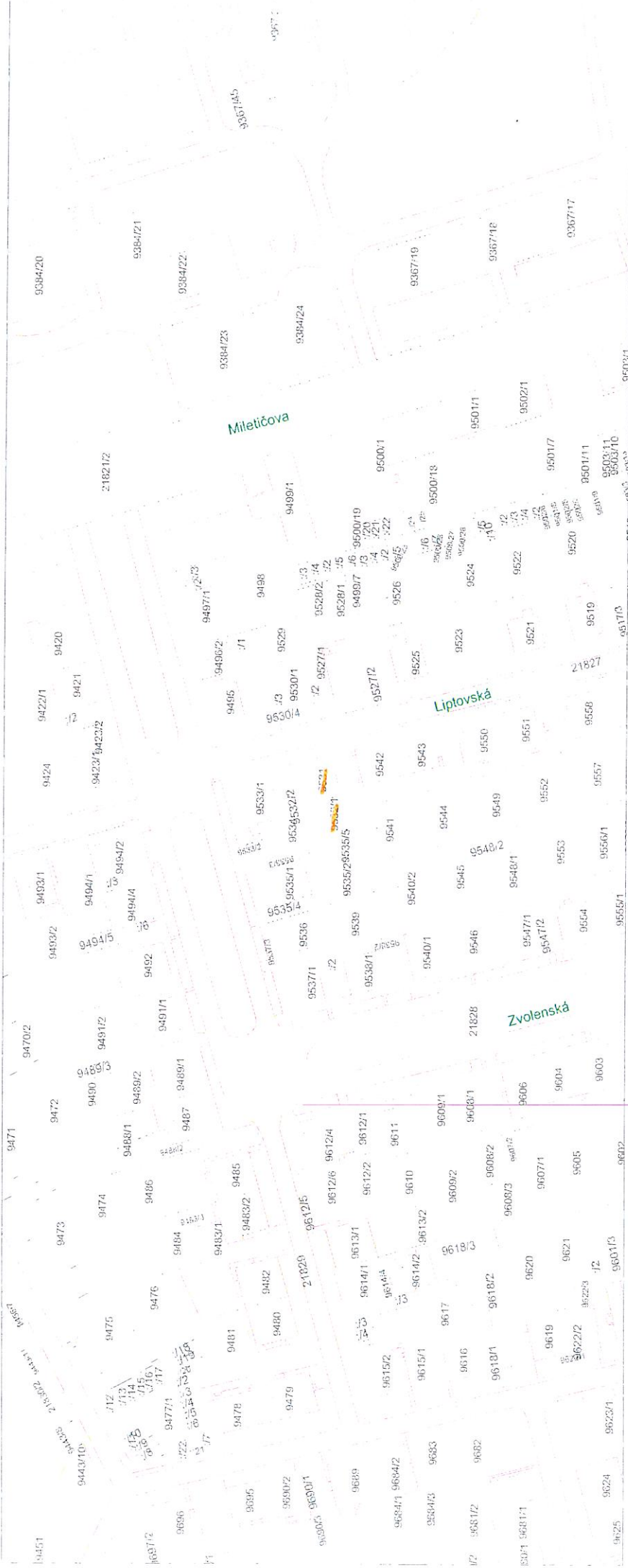
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.c. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

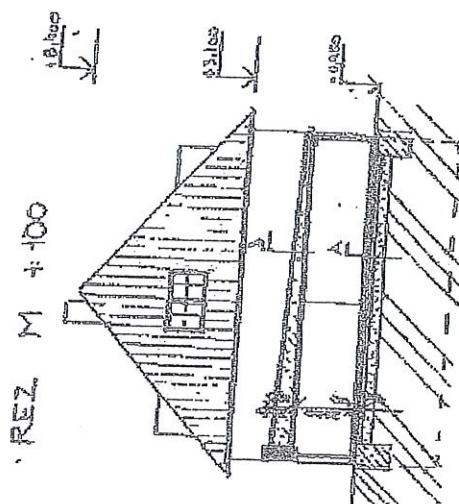
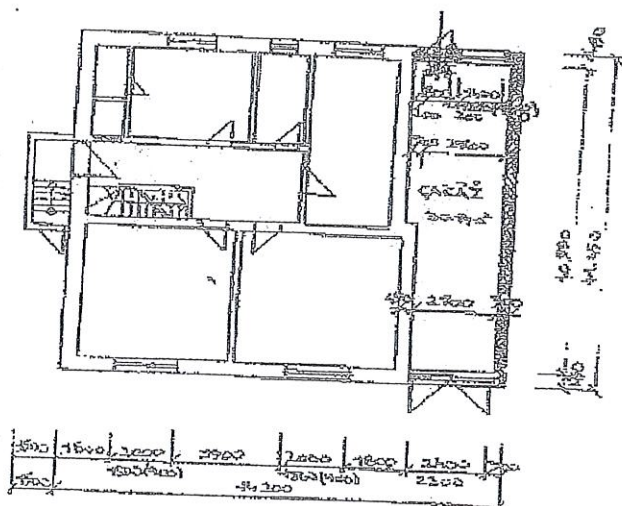
4. apríla 2018 21:40



SCALE 1 : 1 440



FODORYS PRŮZEMIA M 1:100



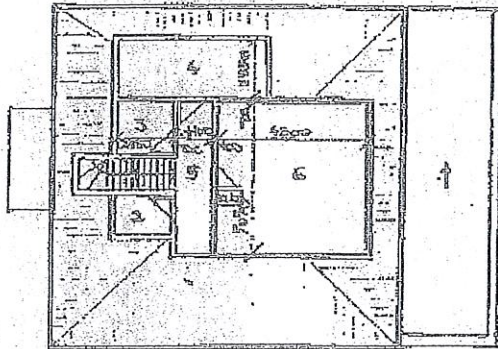
LEGENDA :

	TOPOGRAPHIC MAPS
	PERMISSION
	MADE IN 300 MM
	FROM PROS 3-48

[illegible]

STANDA: PRISTANDA GARAZE
NUMER: LAKATOR JĀN,
LOTUSKĀ
BAYDILANA

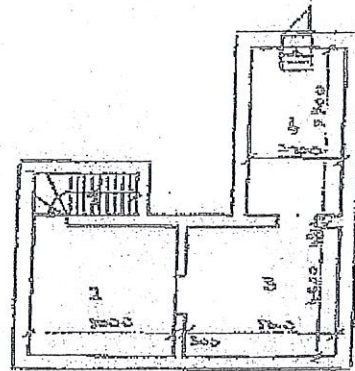
PŌDĀRYS PŌDKROVIA M 1:100



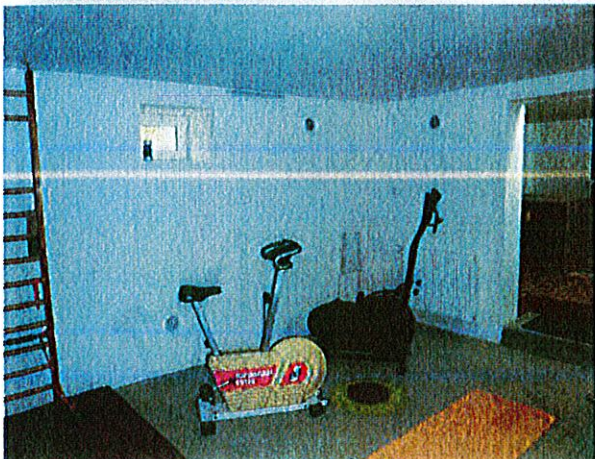
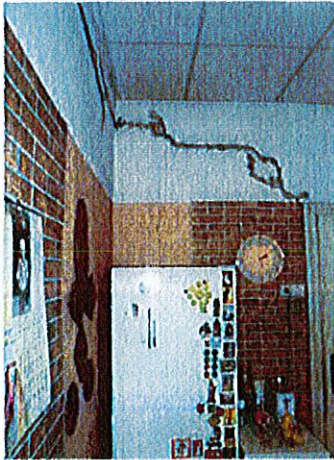
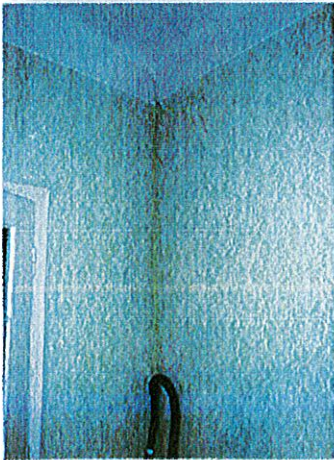
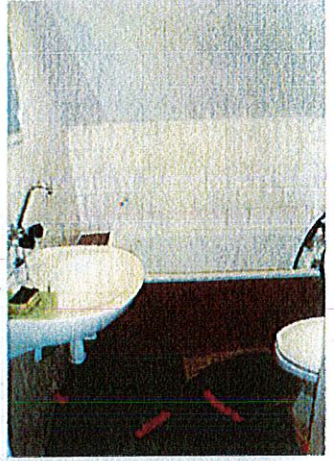
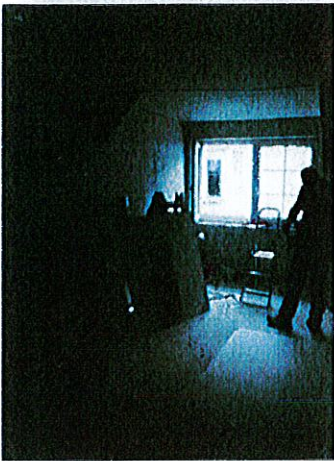
LEGENDA

	m ²
1 SĀKĀRŠĀVĀ	2,50
2 KĀRĒKĀ	7,08
3 KĀRĒKĀ	4,00
4 KĀRĒKĀ	11,10
5 KĀRĒKĀ	5,22
6 KĀRĒKĀ	29,35

PŌDĀRYS SUTĒRĒNU M 1:100



	m ²
1 SĀKĀRŠĀVĀ	2,50
2 PĀRĒKĀ	23,00
3 PĀRĒKĀ	23,00
4 PĀRĒKĀ	15,15



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912772.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 27/2018 znaleckého denníka č. 16

V Bratislave, dňa 5.4.2018

Ing. Jana Podmanická



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Príloha č. 15

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Došlo dňa:	28-01-2020
Príchy:	MF
Starosta:	AS
Evidenčné číslo zápisu:	CZ 9531/2020
Číslo súpisu:	CS 460/2020/5

NM
AS

Bratislava 20.1.2020
Č.j.: MAGS OGC 40 524/2020

44020

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 20.12.2019 č.j. NM CS 400/2019/6/ASA, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava – Ružinov udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 02 01 0001 20

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

- parc.č. 9531 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m²
- parc.č. 9532/1 – záhrady o výmere 236 m²
- parc.č. 9532/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m²

zapísané na liste vlastníctva č. 709 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v ¼

- stavba súp.č. 1229 na parc.č. 9531

zapísaná na liste vlastníctva č. 709 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v ¼

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 27/2018 z 5.4.2018, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu za podiel ¼ ako **53 000,00 €** s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods. 8 písm. c)
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu

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

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

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva v $\frac{1}{4}$ k pozemkom registra „C“ parc.č. 9531, 9532/1, 9532/2 a stavby súp.č. 1229 postavenej na parc.č. 9531 v k. ú. Nivy, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Vážený pán
Ing. Martin Chren
starosta mestskej časti
Bratislava – Ružinov

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na prevod vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností - rodinného domu so súp. č. 1229 na parc. č. 9531 a pozemkov registra „C“KN parc. č. 9531, parc. č. 9532/1a parc. č. 9532/2, katastrálne územie Nivy, evidovaných na LV c. 709 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zák. SNR c. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov“

Predkladateľ: Mgr. Pavol Balžanka, prednosta

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
mestskej časti Bratislava–Ružinov zo dňa 15. 06. 2020

KLPaK prerokovala a

1. berie na vedomie „Návrh na prevod vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností - rodinného domu so súp. č. 1229 na parc. č. 9531 a pozemkov registra „C“KN parc. č. 9531, parc. č. 9532/1a parc. č. 9532/2, katastrálne územie Nivy, evidovaných na LV c. 709 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zák. SNR c. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov“,

2. odporúča MZ schváliť „Návrh na prevod vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností - rodinného domu so súp. č. 1229 na parc. č. 9531 a pozemkov registra „C“KN parc. č. 9531, parc. č. 9532/1a parc. č. 9532/2, katastrálne územie Nivy, evidovaných na LV c. 709 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zák. SNR c. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov“.

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Michaela Biharyová, v.r.
predsedníčka komisie

V Bratislave, 15. 06. 2020
Zapísala: Zeleníková

STANOVISKO

K bodu: "Návrh na prevod vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností - rodinného domu so súp. č. 1229 na parc. č. 9531 a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 9531, parc. č. 9532/1 a parc. č. 9532/2, katastrálne územie Nivy, evidovaných na LV č. 709 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predkladateľ: JUDr. Alžbeta Šafáriková, oddelenie majetkové

zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností (KFPC)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 17.6.2020

KFPC prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: "Návrh na prevod vlastníckeho práva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ nehnuteľností - rodinného domu so súp. č. 1229 na parc. č. 9531 a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 9531, parc. č. 9532/1 a parc. č. 9532/2, katastrálne územie Nivy, evidovaných na LV č. 709 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Jána Lakatoša a Margity Lakatošovej, trvale pobytom Liptovská 20, 821 09 Bratislava, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2/ odporúča MZ schváliť, za podmienky navýšenia ceny na základe nového znaleckého posudku.

Ing. Vladimír Sirotko, PhD., v.r.
predseda KFPC

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPC

MESTNÝ ÚRAD BRATISLAVA	
Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava	
Dátum NM	- 2 - 10 - 2020
Číslo zápisu: 34438/2020	Číslo spisu: 25 460/2020
Prílohy:	Vydáva: ASA 12

Lakatoš Ján, Lakatošová Margita, Liptovská 20, 821 09 Bratislava

K rukám p. starostu mestskej časti Ružinov M. Chrena

Vec : Žiadosť o predaj 1/4 rodinného domu a 1/4 pozemku na Liptovskej ul. 20 cez osobný zreteľ.

Svoju žiadosť opierame o osobný zreteľ z dôvodu, že mestská časť získala 1/4 domu od zločineckého režimu, ktorý túto časť zhabal môjmu bratovi ako trest za to, že v roku 1979 emigroval. Tento jeho tzv. trestný čin bol amnestovaný ale k vráteniu majetku nedošlo!

Ja a moja manželka sa o nehnuteľnosť staráme a plníme všetky dohody z MNV, mesta i mestskej časti:

- platíme daň za celú nehnuteľnosť
- opravujeme a udržiavame celú nehnuteľnosť, záhradku i chodníky.

Za viac ako 40 rokov sme v dobrej viere investovali do danej nehnuteľnosti značné finančné prostriedky ale sme doslova okradnutí o 1/4 majetku. Nemohli sme a nemáme právo žiadať

- o dotácie z MH ako sú napríklad:
- zateplenie
 - kúrenie
 - zateplená strecha
 - zelená strecha.

Za posledné tri roky sme obnovili a zateplili celú fasádu, vymenili okná, vymenili a zateplili strechu, na pozemku vymenili kanalizáciu i chodníky. To všetko na naše finančné náklady.

Pred našim domom, na ulici, sa stali aj dve havárie BVS, čo nám poškodilo nehnuteľnosť a tú súdny znalec vyhodnotil ako havarijný stav. Poistovňa, v ktorej máme poistenú nehnuteľnosť uvažovala aj o jej zbúraní. Zachránili sme ju tým, že sme vykonali veľmi náročné stavebné práce:

- injektáž
- podkopanie pivníc
- odizolovanie celej stavby.

Nehnuteľnosť pomaly obnovujeme a neustále do nej investujeme. Na všetky práce, ktoré sme vykonali sme vynaložili veľkú časť našich úspor. Preto Vás pán starosta a Vážení poslanci žiadame o dohodu na cene s prihliadnutím na všetky tieto okolnosti.

Sme starí Ružinovčania, ktorí veria, že napokon sa predseda dočkajú spravodlivého rozhodnutia.

Za pochopenie a kladné vybavenie našej žiadosti ďakujeme.

Bratislava 1.10.2020

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-
Ružinov
k rukám JUDr. Šafáriková
Mierová 21
827 05 Bratislava

Vo Viedni, dňa 13.11.2020

k sp.zn. NM/CS 400/2019/9/ASA

Vec: Vyjadrenie bývalého vlastníka spoluvlastníckeho podielu

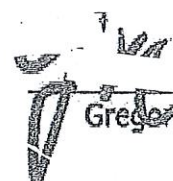
Môj brat Ján Lakatoš spolu s manželkou Märgitou Lakatošovou, rod. Szalayovou požiadali o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti $\frac{1}{4}$ vzhľadom k celku na nasledovných nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v kat. území Nivy na adrese Liptovská 20 v Bratislave na LV č. 709 :

- stavba so súp.č. 1229 na parcele č. 9531, popis stavby : RODINNÝ DOM, Pozemky registra CKN
- parc.č. 9531, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²,
- parc.č. 9532/1, záhrada o výmere 236 m²,
- parc.č. 9532/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35 m²

Jedná sa o spoluvlastnícky podiel, ktorý bol v mojom vlastníctve do času, kým som v roku 1978 odišiel do emigrácie a odvtedy žijem na území Rakúskej republiky. Mňou vlastnený spoluvlastnícky podiel prepadol v prospech štátu, na jeho vrátenie som si reštitučný nárok neuplatnil.

Môj brat s manželkou užíva nehnuteľnosť počnúc rokom 1978, sú jediní, ktorí sa o uvedenú nehnuteľnosť skutočne starajú, zveľaďujú ju, plnia si vo vzťahu k nej daňové povinnosti a vynakladajú na jej udržiavanie nemalé finančné prostriedky. Ja, nakoľko trvale žijem s mojou rodinou v Rakúsku, sa na územie Slovenska neplánujem vrátiť, ani uvedenú nehnuteľnosť užívať, ani sa vo vzťahu k nej uplatňovať akékoľvek nároky. Veľmi ocením, keď sa nehnuteľnosť bude môcť vrátiť do rúk našej rodiny.

Týmto si dovoľujem vyjadriť svoje súhlasné stanovisko k odpredaju spoluvlastníckeho podielu na hore uvedených nehnuteľnostiach vo veľkosti $\frac{1}{4}$ vzhľadom k celku v prospech môjho brata Jána Lakatoša a jeho manželky Margity, rod. Szalayovej.


Gregor Lakatos