

Domov dôchodcov, Pažitková 2, 821 01 Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Ružinov
Bratislava, 16.04.2013

N á v r h

na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – rodinný dom súp. č. 62 postavený na pozemku parc. č. 161 podiel ½ a pozemku parcely registra „E“ evidovaného na mape určeného operátu parc. č. 82/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² podiel ½, k.ú. Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom okres Žarnovica do bezpodielového spoluvlastníctva manželov: Daniela Kralčáka a manželky Marty Kralčákovvej obaja bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra.

Predkladá:
PhDr. Eva Samolejová v.r.
riadiťka
DD Pažitková 2 Bratislava

Materiál obsahuje:
1.Návrh uznesenia MZ
2.Dôvodová správa
3.Znalecký posudok
4.Kópia LVč.714
5.Kópia katastrálnej mapy
6.Stanovisko
ref.práv.služieb
7.Žiadosť o odkúpenie ½
nehnuteľnosti
8.Stanovisko obce Rudno
nad Hronom k predaju
9.Súhlas manželov
Kralčákových s cenou
10.Stanovisko KFPČal

Spracovateľ:
PhDr. Eva Samolejová

Materiál bol prerokovaný v komisii MZ:
- KFPČal dňa 20.03.2013

Bratislava, apríl 2013

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava – Ružinov

A. s c h v a ľ u j e

podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prevod vlastníckeho práva podielu $\frac{1}{2}$ nehnuteľnosti - stavby súpisné číslo 62 – rodinný dom postavený na pozemku parc. číslo 161 a pozemku parcely registra „E“ evidovaného na mape určeného operátu parc. č. 82/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 327 m² v katastrálnom území Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom, okres Žarnovica, zapísaný na LV č.714 na Správe katastra Žarnovica, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo spoluvlastníka stavby a pozemku za účelom majetkovoprávneho usporiadania nehnuteľnosti, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve do bezpodielového spoluvlastníctva Daniela Kralčáka a manželky Marty Kralčákovej obaja bytom Radová 2142/10 949 01 Nitra **za kúpnu cenu 2 360,- €.**

Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Miestnom zastupiteľstve. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

B. u k l a d á

PhDr. Eve Samolejovej, riaditeľke DD Pažitková 2, Bratislava

zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva podielu 1/2 nehnuteľnosti

T: 15.06.2013

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – rodinný dom súp. č. 62 postavený na pozemku parc. č. 161 podiel $\frac{1}{2}$ a pozemku parcely registra „E“ evidovaného na mape určeného operátu parc. č. 82/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² v katastrálnom území Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom, okres Žarnovica, zapísaný na LV č.714 na Správe katastra Žarnovica podiel $\frac{1}{2}$, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov: Daniela Kralčáka a manželky Marty Kralčákovej obaja bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra.

ŽIADATEĽ : Daniel Kralčák a Marta Kralčáková
Radová 2142/10, 949 01 Nitra.

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI :

Stavba - rodinný dom súp. č. 62 postavený na pozemku parc. č. 161 a pozemku parcely registra „E“ evidovaného na mape určeného operátu parc. č. 82/1 zastavané plochy a nádvoria výmere 327 m² v katastrálnom území Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom, okres Žarnovica, zapísaný na LV č.714 na Správe katastra Žarnovica vo vlastníctve Domov Dôchodcov Pažitková 2m, Bratislava v podiele $\frac{1}{2}$ (ktorý tvorí predmet prevodu). o

SKUTKOVÝ STAV a ÚČEL :

V roku 1999 Pavlína Škarbová závetom spísaným vo forme notárskej zápisnice zn. N302/99 Nz 303/99 zo dňa 17.06 1999 zanechala DD:

- rodinný dom so súp.č., 62, ktorý je postavený na parc.č. 161 v podiele $\frac{1}{2}$ -nadobudol DD na základe Osvedčenia o dedičstve D1169/99 Dnot 239/99 zo dňa 14.6.2001, ktoré nadobudlo účinky právoplatného uznesenia Okresného súdu Bratislava II, dňa 29.6.2001 v cene 39 335 Sk. Zostatková cena po oprávkach (odpisoch) je 619,92 €.
Uvedená nehnuteľnosť je v havarijnom technickom stave a pre DD je nevyužiteľným majetkom. Od roku 2006 obec Rudno nad Hronom nás žiada o odstránenie závad a riešenie havarijného stavu nehnuteľnosti. V roku 2008 nám rozhodnutím nariaďuje opravu tejto nehnuteľnosti, v roku 2011 urguje splnenie nariadenia a následne oznamuje začatie priestupkového konania voči DD Pažitkova 2, Bratislava. V roku 2011 taktiež začalo konanie vo veci porušenia stavebného zákona, za ktoré nám hrozí sankcia až do výšky 331 €.
- pozemok parcela registra „E“ evidovaný na mape určeného operátu parc. č. 82/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² v podiele $\frac{1}{2}$ - nadobudol DD na základe Osvedčenia o dedičstve 38D/649/2009 Dnot 86/2009 zo dňa 20.12.2009, ktoré nadobudlo účinky právoplatného uznesenia Okresného súdu Bratislava II dňa 29.12.2009 v cene 1635,- €.

Dňa 17.10.2012 bola Miestnemu úradu Bratislava doručená žiadosť Daniela Kralčáka a Marty Kralčákovej, bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra o odkúpenie $\frac{1}{2}$ nehnuteľnosti do bezpodielového vlastníctva na základe predkupného práva.

Podľa stanoviska referátu právnych služieb, v zmysle § 6 ods.4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nemôže správca nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda je vlastníctvom obce. Nakoľko však zákon č. 258/2009 Z.z, ktorý novelizoval práve § 6 ods.4 zákona č. 138/1991 Zb neobsahoval vo vzťahu k zákonu č. 138/1991 Zb. prechodné ustanovenia, ktoré by upravovali majetkové pomery správcov vo vzťahu k nadobúdaniu pred účinnosťou zákona č. 258/2009 Z.z., a DD nadobudol rodinný

dom pred účinnosťou zákona č. 258/2009 Z.z., DD ako správca **mohol nadobudnúť predmetný rodinný dom a preto bude vystupovať ako predávajúci rodinného domu.**

Dňa 1.7.2009 nadobudol účinnosť zákon č. 258/2009. Na základe uvedenej novely zákona bolo explicitne ustanovené, že správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva, **v riešenej situácii teda ani DD nemal nadobudnúť do svojho vlastníctva novoobjavené dedičstvo** uvedené v osvedčení o dedičstve 38D/649/2009 Dnot 86/2009.

Avšak vzhľadom na komplikovanosť právnej situácie a skutočnosť, že DD je vedený na LV č.714 ako **vlastník** pozemkovej nehnuteľnosti parc. č. 82/1 máme za to, že najjednoduchším, najhospodárnejším riešením bude, ak **DD bude vystupovať i naďalej ako vlastník resp. predávajúci predmetného pozemku.**

V zmysle ust. § 9a ods. 8 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov môže obec previesť mimo obchodnej verejnej súťaže, dražby podiel majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.

V danom prípade ide o uplatnenie si zákonného predkupného práva na spoluvlastnícky podiel v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka..

Súdny znalec Ing. Helena Netriová, Janovské 105, 866 53 Hronský Benadikt v Znaleckom posudku č. 2/2013 zo dňa 21.01.2013 ako znalec z odboru Stavebníctvo - Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti SR pod číslom : 912499 zistil všeobecnú hodnotu (VŠH) nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie, spolu v sume 357,84 - €, zaokrúhlene **360,00 €**. Jednotlivé podiely podľa LV č.714:

DD, Pažítková 2 Bratislava **180,00 €**

Daniel Kralčák a Marta Kralčáková **180,00 €**

Objednávateľom znaleckého posudku boli manželia Kralčákovci.

V súlade so zákonom 369/1990 Zb.o obecnom zriadení má sa majetok obce zveľaďovať a zhodnocovať **a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať** (§ 8). Na základe uvedeného navrhujeme predmetný majetok odpredať spoluvlastníkovi nehnuteľnosti minimálne za cenu:

dom za zostatkovú cenu po oprávkach (odpisoch) vo výške 619,92 €.

pozemok v cene 1635,- €.

Spolu 2 254,92 € zaokrúhlene 2 255,- €

Vzhľadom k tomu, že medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti stanovenou v znaleckom posudku a hodnotou, v ktorej DD eviduje tieto nehnuteľnosti je značný finančný rozdiel som oslovila manželov Kralčákových, aby sa vyjadrili, či súhlasia s cenou, za ktorú môže DD uskutočniť prevod vlastníckeho práva nehnuteľností.

Listom zo dňa 12.3.2013 zaevidovaným v DD dňa 18.3.2013 manželia Kralčákoví dali svoj súhlas so sumou na odkúpenie nehnuteľnosti vo výške **2 360,- €**.

Navrhujeme previesť vlastnícke práva nehnuteľností – rodinný dom súp. č. 62 postavený na pozemku parc. č. 161 podiel ½ a pozemku parcely registra „E“ evidovaného na mape určeného operátu parc. č. 82/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² v katastrálnom území Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom, okres Žarnovica, zapísaný na LV č.714 na Správe katastra Žarnovica podiel ½, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov: Daniela Kralčáka a manželky Marty Kralčákovskej obaja bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra za cenu 2 360,- €, s ktorou manželia Kralčákoví vyslovili svoj súhlas.

Dňa 20.03.2013 KFPČal prerokovala a 1.) berie na vedomie materiál „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – rodinný dom súp. č. 62 postavený na pozemku parc. č. 161 podiel ½ a pozemku parcely registra „E“ evidovaného na mape určeného operátu parc.

č. 82/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² v katastrálnom území Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom, okres Žarnovica, zapísaný na LV č.714 na Správe katastra Žarnovica podiel 1/2, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov: Daniela Kralčáka a manželky Marty Kralčákovej obaja bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra.“

2.) odporúča MZ návrh schváliť

Znalec:

Ing. Helena Netriová
Janovské 105, 966 53 Hronský Beňadik
č. t. 045/6893 225, 0905/146 323

Zadávateľ/ Objednávateľ:

Daniel Kralčák a Marta Kralčáková,
ul. Radová 2142/10, 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky):

2/02/2013

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 2/2013

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinný dom
súp. č. 62 na parc. EKN č. 82/1 vrátane príslušenstva s
pozemkom parc. EKN č. 82/1, v k.ú. Rudno nad Hronom, obec
Rudno nad Hronom, zapísané na LV č. 714.

Počet strán posudku (z toho príloh):

26 (z toho 13 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

V Hronskom Beňadiku, dňa 21.01.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti k dátumu nadobudnutia v 1/4 (kúpna zmluva zo dňa 07.10.2011 - V 898/11 zo dňa 19.10.2011 - Vz 106/11) pre rodinný dom súp. č. 62 na parc. EKN č. 82/1 vrátane príslušenstva s pozemkom parc. EKN č. 82/1, v k.ú. Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom, zapísané na LV č. 714.

2. Účel posudku: Prevod - predaj/kúpa.

3. Dátum vyžiadania posudku: 17.12.2012.

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.10.2011 (kúpna zmluva zo dňa 07.10.2011 - V 898/11 zo dňa 19.10.2011 - Vz 106/11).

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.01.2013

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 714, k. ú. 853 534 Rudno nad Hronom, obec 500 739 Rudno nad Hronom, zo dňa 18.01.2013.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 653-čiastočný, k. ú. 853 534 Rudno nad Hronom, obec 500 739 Rudno nad Hronom, zo dňa 18.01.2013.

Kópia z katastrálnej mapy, map. list č. NOVÁ BAŇA 1-9/3, PUKANEC, k. ú. Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom, zo dňa 02.11.2011.

Návrh na vklad V 898/2011-1 zo dňa 07.10.2011.

Znalecký posudok č. 50/2001, zo dňa 29.04.2001, ktorý vypracoval Ing. Imrich Lasab, 966 53 Hronský Beňadik s.č. 425 - k nahliadnutiu.

Fotodokumentácia na CD nosiči s zdokumentovaním skutočného stavu nehnuteľnosti v čase jej nadobudnutia v 1/4 v roku 2011.

6.2 Obstarané znalcom:

Čiastková kópia mapy určeného operátu na par. EKN č. 82/1.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu.

Fotodokumentácia.

Nezamestnanosť.

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z..

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č. 500/2005 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. v znení zákona č. 93/2006 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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.

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

Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., Žilinská univerzita v EDIS, 2010, ISBN 978-80-554-0285-7.

Zborník prednášok zo seminára „Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita v EDIS, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE :

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet je realizovaný v programe **HYPO 10.55** - ohodnocovanie nehnuteľností, od firmy KROS podľa katalógu USI. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti rodinného domu nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých častí a podlaží rodinného domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy, podľa uvedenej metodiky so zohľadnením kvality použitých materiálov a jednotlivých konštrukcií vrátane rozsahu ich ukončenia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) a v súlade so Zborníkom prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., Žilinská univerzita v EDIS, 2010, ISBN 978-80-554-0285-7 a v súlade so Zborníkom prednášok zo seminára „Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita v EDIS, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2. Jednotková hodnota pozemku je vytvorená na m² plochy, podľa uvedenej metodiky so zohľadnením všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu vybavenia pozemku a faktorov upresňujúcich znevýhodnenie resp. zvýhodnenie hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre III.Q/2012. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a ukončenosť jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 714

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parc. č. 82/1, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 327 m², príslušnosť k ZÚO 1.

Kód pôvodného k.ú. 9 - parcela je pred THM (technicko hospodárskym meraním). Rodinný dom súp. č. 62 na parc. č. 161

Iné údaje:

K pozemku pod stavbou č. (161) nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva.

B. Vlastníci:

1. Domov dôchodcov
IČO: 00226840

Pažitková 2, Bratislava, PSČ 821 01, SR
spoluvlastnícky podiel:1/2

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve 38D/649/2009 Dnot 86/2009 - Z 98/2010 - Pvz 10/2010

2. Daniel Kralčák r. Kralčák a Marta Kralčáková r. Balažiová, Radová 2142/10,
21.01.1951 06.03.1951 Nitra, PSČ 949 01, SR
spoluvlastnícky podiel:1/2

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa 07.10.2011 - V 898/11 zo 19.10.2011 - Vz 106/11

C. Tarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalkyňou dňa 18.01.2013 za účasti objednávateľov - manželov Kralčákových.

Zameranie nehnuteľností vykonané znalkyňou dňa 18.01.2013.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalkyňou dňa 18.01.2013.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Pôvodná projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní sa nezachovala, rodinný dom bol postavený pred rokom 1976 asi v roku 1906 podľa znaleckého posudku č. 50/2001 zo dňa 29.04.2001, ktorý vypracoval znalec pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Oceňovanie nehnuteľností - Ing. Imrich Lasab, 966 53 Hronský Beňadik s.č. 425. Rodinný dom súp. č. 62 je evidovaný na liste vlastníctva so zakreslením na kópii z katastrálnej mapy, na pozemku parc. č. 161 ku ktorému nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva. Stavba sa nachádza na pozemku, ktorý je evidovaný v registri E na mape určeného operátu na parc. č. 82/1, ktorá sa je pred THM (technicko hospodárskym mapovaním). Vzájomná poloha parciel registra „E“ a „C“ na pozemku je zrejmá z grafického znázornenie polohy parciel EKN a CKN na čiastkovej kópii mapy určeného operátu - parc. CKN č. 161 (ako aj č. 162) je polohovo čiastočne súčasťou parc. EKN č. 82/1. Skutkový stav rodinného domu bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Opotrebovanie rodinného domu je vzťahnuté k roku 1906 a hodnotenie je stanovené k skutkovému stavu nehnuteľnosti k dátumu nadobudnutia v ¼ (kúpna zmluva zo dňa 07.10.2011 - V 898/11 zo dňa 19.10.2011 - Vz 106/11), nakoľko stavba v danom čase bola v havarijnom stave a majiteľ v ¼ - Domov dôchodcov sa nepodieľal na jej rekonštrukcii ktorá bola urýchlene potrebná pre zachovanie stavby a bezpečnosti okolia, a to aj v zmysle platného zákona č. 50/1976 v neskoršom znení. Opotrebovanie rodinného domu je vypočítané lineárnou metódou, celkovú životnosť určujem na 110 rokov s ohľadom na konštrukčné a materiálové riešenie stavby, technický a skutkový stav a hrúbku zvislých nosných konštrukcií.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby

Rodinný dom súp. číslo 62 na parc. CKN č. 161 (nie je evidovaný právny vzťah k pozemku na liste vlastníctva, nachádza sa na čiastočne polohovo totožnej parc. EKN č. 82/1 ktorá je pred THM), LV č. 714.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby ktoré sa nezapisujú do katastra:

Stavby

Nie sú.

Pozemky

Zastavaná plocha a nádvoria - parc. EKN č. 82/1, LV č. 714

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

Odkvapový chodník na parc. KN č. 82/1, LV č. 714 - nie je predmetom ohodnotenia nakoľko je už po ekonomickej a technickej životnosti.

Oplotenie na parc. KN č. 82/1, LV č. 714 - nie je predmetom ohodnotenia nakoľko je už po ekonomickej a technickej životnosti.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 62, parc. EKN č. 82/1 (CKN č. 161 čiastočne), LV č. 714

pôvodná projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní sa nezachovala ani iné doklady o vzniku stavby. Rodinný dom bol postavený pred rokom 1976 asi v roku 1906, podľa znaleckého posudku č. 50/2001 zo dňa 29.04.2001, ktorý vypracoval znalec pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Oceňovanie nehnuteľností - Ing. Imrich Lasab, 966 53 Hronský Beňadik, s.č. 425. Objekt má celkom menšiu zastavanú plochu ako 300 m², má jedno nadzemné podlažie, dispozične má jeden byt čo je menej ako tri byty, je preto podľa stavebnotechnického vyhotovenia rodinným domom.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je prízemný, bez podpivničenia, bez podkrovia s jedným nadzemným podlažím. Objekt má celkovú zastavanú plochu 102,08 m², s jedným dvojizbovým bytom bez hygienického zázemia, bez vybavenia kuchyne. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci, osadený do mierne svahovitého terénu. Vstup do rodinného domu je priamo zo dvora cez zdvojené dvere do kuchyne, ďalej pozostáva z dvoch izieb prístupných z kuchyne a zo schodiska na povalový priestor ktoré je prístupné samostatne priamo zo dvora.

TECHNICKÝ POPIS SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA V ČASE ODHLIADKY:

Rodinný dom nie je obývaný ani obývatelný, je bez vybudovania hygienického zázemia, bez funkčného vybavenia kuchyne, bez akéhokolvek pripojenia na inžinierske siete. V rodinnom dome nie je zabezpečená hygiena a tepelná pohoda je len čiastočne lokálnym vykurovaním kachlami a sporákom na pevné palivo, nie je zabezpečená príprava teplej úžitkovej vody, nie je zabezpečené osvetlenie - elektroinštalácia je nefunkčná. Základy rodinného domu sú kamenné bez izolácie proti zemnej vlhkosti, murivo prvého nadzemného podlažia je kamenné, stropy 1. nadzemného podlažia sú drevené trámové s priznanými trámami, v prednej izbe s rovným podhladom, strešný krov drevený s hambálkom s prednou podlomenicou s drevenými štípmi, strešná krytina keramická škridlová obyčajná jednodrážková s čiastočným odvodnením pozinkovanými žlabmi a zvodmi, vonkajšie parapety sú bez oplechovania, vnútorná aj vonkajšia omietka hladká, okná dvojité drevené s doskovým ostentím, dvere rámové plné, podlahy palubovka a hlinené. Pri kúpe ½ nehnuteľnosti manželmi Kralčákovými v roku 2011 bola nimi zabezpečená čiastočná rekonštrukcia zastrešenia a stropu nad kuchyňou a elektroinštalácie z dôvodu zabezpečenia pred väčším znehodnotením nehnuteľnosti v zmysle povinností stavebného zákona č. 50/1976 Z.b. v platnom znení. Na tejto rekonštrukcii sa majiteľ druhej ½ nehnuteľnosti žiadnym spôsobom nezúčastnil. Podľa predloženej fotodokumentácie na CD nosiči zo zdokumentovaním skutočného stavu nehnuteľnosti v čase jej nadobudnutia v ½ v roku 2011 je rodinný dom nefunkčný, nie je vhodný na obývanie, je napadnutý vlhkosťou, s porušenou nosnou konštrukciou dreveného krovu, zateká cez prepadnutú strešnú a stropnú konštrukciu do polovice kuchyne, s preborenou konštrukciou strešnej valby s deravou strešnou krytinou s čiastočne nefunkčnými oknami a s nefunkčnými vstupnými dverami. Opotrebovanie stavby rodinného domu vzhľadom na konštrukčné a materiálové riešenie stavby a ich skutkový stav určujem lineárnou metódou na 110 rokov a je vzťahnuté k roku 1906. Uvedeným skutočnostiam odpovedá aj konštrukčné a materiálové riešenie stavby. Objekt nie je trvalo obývaný, vyžaduje urýchlenu rozsiahlu rekonštrukciu.

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. NP	1906	6,4*15,95	102,08	120/102,08=1,176

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	100	570,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové bez stĺpikov	445	100	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené škridľové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	50	27,5
14.	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	100	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	50	92,5
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvojvrstv. zaskl.	340	100	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky	185	100	185,0

23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 tehlová dlažba (udupaná hlina)	50	50	25,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
	Spolu	4920		4620,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	100	20,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	0,0
	Spolu	185		40,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,211$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4920 + 185 * 1,176) / 30,1260$	$(4620 + 40 * 1,176) / 30,1260$	170,54	154,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1906	107	3	110	97,27	2,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$170,54 \text{ €/m}^2 * 102,08 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$	36 566,15
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$154,92 \text{ €/m}^2 * 102,08 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$	33 217,01
Technická hodnota	2,73% z 33 217,01	906,82

Dokončenosť stavby: $(33\,217,01\text{€} / 36\,566,15\text{€}) * 100 \% = 90,84 \%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Rudno nad Hronom, mimo centra obce, v susedstve Rudňanského potoka, v zástavbe medzi rodinnými domami, v oblasti s vyrovnaným záujmom o kúpu tohto typu nehnuteľností. Lokalita má vybudované prístupové komunikácie bez obecného vodovodu, bez kanalizácie, s plynifikáciou od r. 1997. Prístup je priamo z miestnej komunikácie, vo vzdialenosti na autobus do 5 min. pešej chôdze a na vlak do 15 min. pešej chôdze. Obec Rudno nad Hronom sa nachádza na úpätí Štiavnického pohoria na ľavom brehu rieky Hron, vo VÚC Banskobystrickom, v okrese Žarnovica, vo vzdialenosti od okresného mesta Žarnovica 7 km, od mesta Nová Baňa 5 km, dopravné spojenie do obce je autobusovou a čiastočne železničnou dopravou, v obci sa nachádza primeraná infraštruktúra sídelnému útvaru do 5000 obyvateľov (cca 518), obecný úrad, pošta, knižnica, kultúrny dom, materská škôlka, predajne potravín a zmiešaného tovaru, pohostinstvo, futbalové ihrisko, autobusová a železničná zastávka, stolárstvo a niekoľko iných drobných živnostníkov. Základná škola, základná lekárska starostlivosť a lekáreň sú zabezpečené v susedných obciach Voznica a Brehy alebo v mestách Nová Baňa a Žarnovica. Okrem miestnych prevádzok je čiastočná možnosť zamestnania v okresných mestách Žarnovica a Žiar nad Hronom a v meste Nová Baňa, prípadne v Tlmačoch.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je už dlhšiu dobu neobývaný, neudržiavaný, vyžaduje rozsiahlu opravu a rekonštrukciu, nie je vhodný na bývanie ani na prípadné rekreačné účely alebo drobné podnikanie bez zabezpečenia sociálneho vybavenia. Pozemok nie je dostatočne veľký na rozšírenie stavby, vstup do rodinného domu je priamo z dvora.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Bolí zistené riziká spojené s užívaním nehnuteľností - preborená strešná konštrukcia a zborená podlomenica s dôsledkom zatekania, zamorenie všetkých konštrukcií v interieri vlhkosťou, nezabezpečenie základnej hygieny, nezrealizované prípojky na možné inžinierske siete v obci. Rodinný dom sa nachádza na pozemku parc. ČKN č. 161 ku ktorému nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva a EKN parc. č. 82/1 je pred THM. Je potrebné zabezpečiť THM (technicko hospodárske mapovanie) a usporiadanie pozemku aj v nadväznosti na list vlastníctva č. 653 s vlastníkom, ktorým je Obec Rudno nad Hronom. Nehnuteľnosť nie je zatažená exekučným právom ani záložným právom vid' LV č. 714.

3.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.0.1.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB na parc. C KN 161 (čiastočne EKN č. 88/2), LV č. 714

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v EDIS, ISBN 80-7100-827-3. Vzhľadom na polohu sídelného útvaru, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha V _i	Výsledok k _{PDI} * V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,250	13	3,2500
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnutelnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,025	8	0,2000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,2500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,5000
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou	IV.	0,138	10	1,3800
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,025	9	0,2250
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,5000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,2500
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,500	6	3,0000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,9660
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,250	7	1,7500
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,3800
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,0000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,5000

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,1750
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,1000
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,025	20	0,5000
	Spolu			180	48,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 48,93 / 180$	0,272
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 906,82 \text{ €} * 0,272$	246,66 €

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU na parc. EKN č. 82/1, LV č. 714

predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce Rudno nad Hronom, čiastočne zastavaný rodinným domom súp. č. 62, s vyrovnaným záujmom o kúpu ohodnocovaného typu nehnuteľností. Pozemok nie je napojený na inžinierske siete - elektrinu, plyn, s možnosťou napojenia. Pozemok je rovinný, priamo prístupný z miestnej komunikácie obce, bez možnosti ďalšej výstavby. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené okrem nebezpečia z ohrozenia neudržiavaného stávajúceho rodinného domu. Pozemok sa nachádza na parc. EKN č. 82/1, ktorá je pred THM a ktorá podľa grafického znázornenie polohy parc. EKN a CKN na čiastkovej kópii mapy určeného operátu je polohovo čiastočne súčasťou parc. CKN č. 161 a 162 ku ktorým nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva. Vzájomná poloha parciel registra „E“ a „C“ na pozemku je zrejmá z grafického znázornenie polohy parciel EKN a CKN na čiastkovej kópii mapy určeného operátu - parc. CKN č. 161 ako aj č. 162 je polohovo čiastočne súčasťou parc. EKN č. 82/1. Je potrebné zabezpečiť THM (technicko hospodárske mapovanie) a usporiadanie pozemku aj v nadväznosti na list vlastníctva č. 653 s vlastníkom, ktorým je Obec Rudno nad Hronom.

3.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 714

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
82/1	zastavaná plocha a nádvorie	327	327,00	1/1	327,00

Obec:

Východisková hodnota:

Rudno nad Hronom

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Názov a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient kvality využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia,	0,95
k_p koeficient vnútorných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
k_z koeficient povyšujúcich faktorov		1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) - pozemok je pred THM, nie je evidovaný ako parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape nie v právnom vzťahu	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,20$	0,1034
bodková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,1034$	0,34 €/m ²
všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 327,00 \text{ m}^2 * 0,34 \text{ €/m}^2$	111,18 €

III. ZÁVER

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :

246,66 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

111,18 €

ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 62, parc. EKN č. 82/1 (CKN č. 6161 čiastočne), LV č. 714	246,66
Pozemky	
LV č. 714 - parc. č. 82/1 (327 m ²)	111,18
Spolu VŠH	357,84
Zaokrúhlená VŠH spolu	360,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **360,00 €**
slovom: **Tristošesťdesiat Eur**



Hronskom Beňadiku dňa 21.01.2013

Ing. Helena Netriová

Mednotlivé podiely podľa listu vlastníctva č. 714:

Domov dôchodcov
IČO: 00226840

Pažitková 2, Bratislava, PSČ 821 01, SR
spoluvlastnícky podiel: 1/2
180,00 €

Daniel Kralčák r. Kralčák a Marta Kralčáková r. Balažiová, Radová 2142/10,
21.01.1951 06.03.1951 Nitra, PSČ 949 01, SR
spoluvlastnícky podiel: 1/2
180,00 €

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 714
- Výpis z listu vlastníctva č. 653-čiastočný
- Kópia z katastrálnej mapy
- Člástková kópia mapy určeného operátu na par. E KN č. 82/1
- Návrh na vklad V 898/2011-1 zo dňa 07.10.2011.
- Nezamestnanosť
- Situačné zameranie
- Fotodokumentácia
- Objednávka

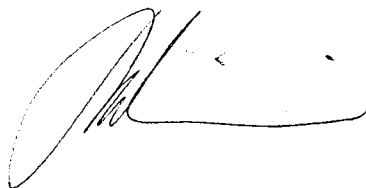
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

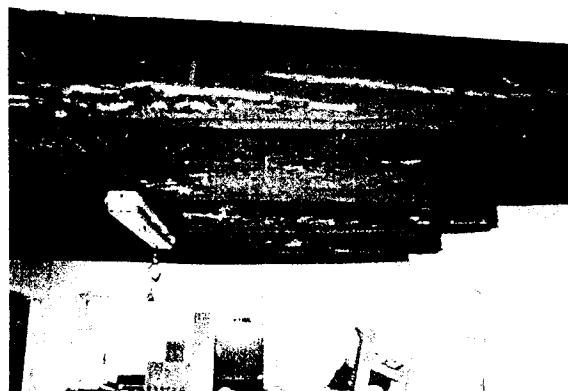
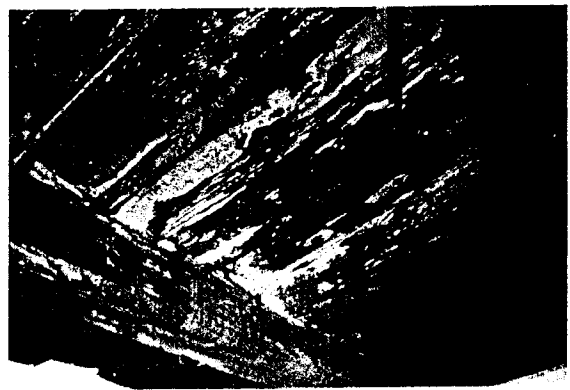
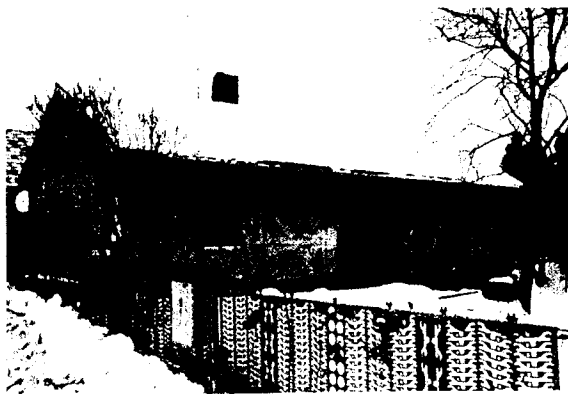
Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912499.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 2/2013 znaleckého denníka č. 2.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 2/02/2013.

Ing. Helena Netriová





VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 612 Žarnovica
Obec : 517 232 RUDNO NAD HRONOM
Katastrálne územie: 853 534 Rudno nad Hronom

Dátum vyhotovenia: 18.01.2013
Čas vyhotovenia : 09:16:50

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 714

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet p. ÚO
82/1	327	Zastavaná plocha a nádvorie	1	9	

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód pôvodného k.ú.
9 - parcela pred THM

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
62	161	10	rodinný dom		1

Iné údaje:

K pozemku pod stavbou č. 62 (161) nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva.

Legenda:

Kód druhu stavby
10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby
1 - Stavby postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Domov dôchodcov, Pažitkova 2, Bratislava, PSČ 821 01, SR
IČO: 00226840
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve 38D/649/2009 Dnot 86/2009 zo dňa 10.12.2009.- Z 98/2010 - Pvz 10/2010

Strana 1



2 Kralčák Daniel r. Kralčák a Marta Kralčáková r. Balažiová, Radová 2142/10, Nitra,
PSČ 949 01, SR
Dátum narodenia: 21.01.1951 Dátum narodenia: 06.03.1951
Spoluuvlastnícky podiel: 1/2

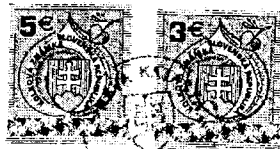
Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva zo dňa 07.10.2011 - V 898/11 zo 19.10.2011 - Vz 106/11

ČASŤ C: ĎARCHY

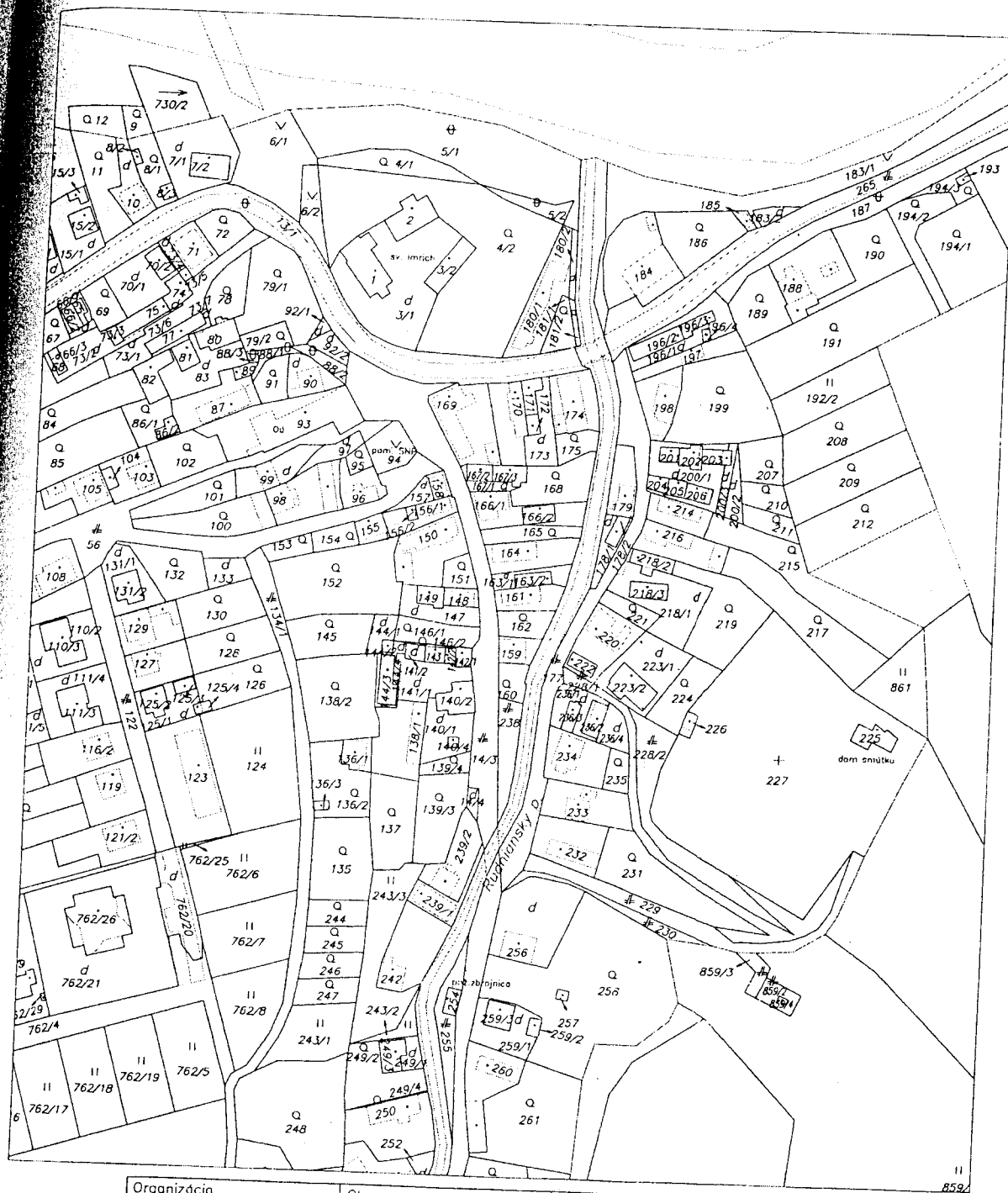
Bez zápisu.

Iné údaje

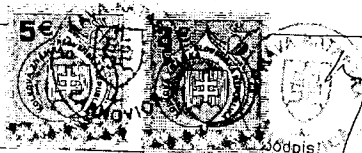
Bez zápisu.



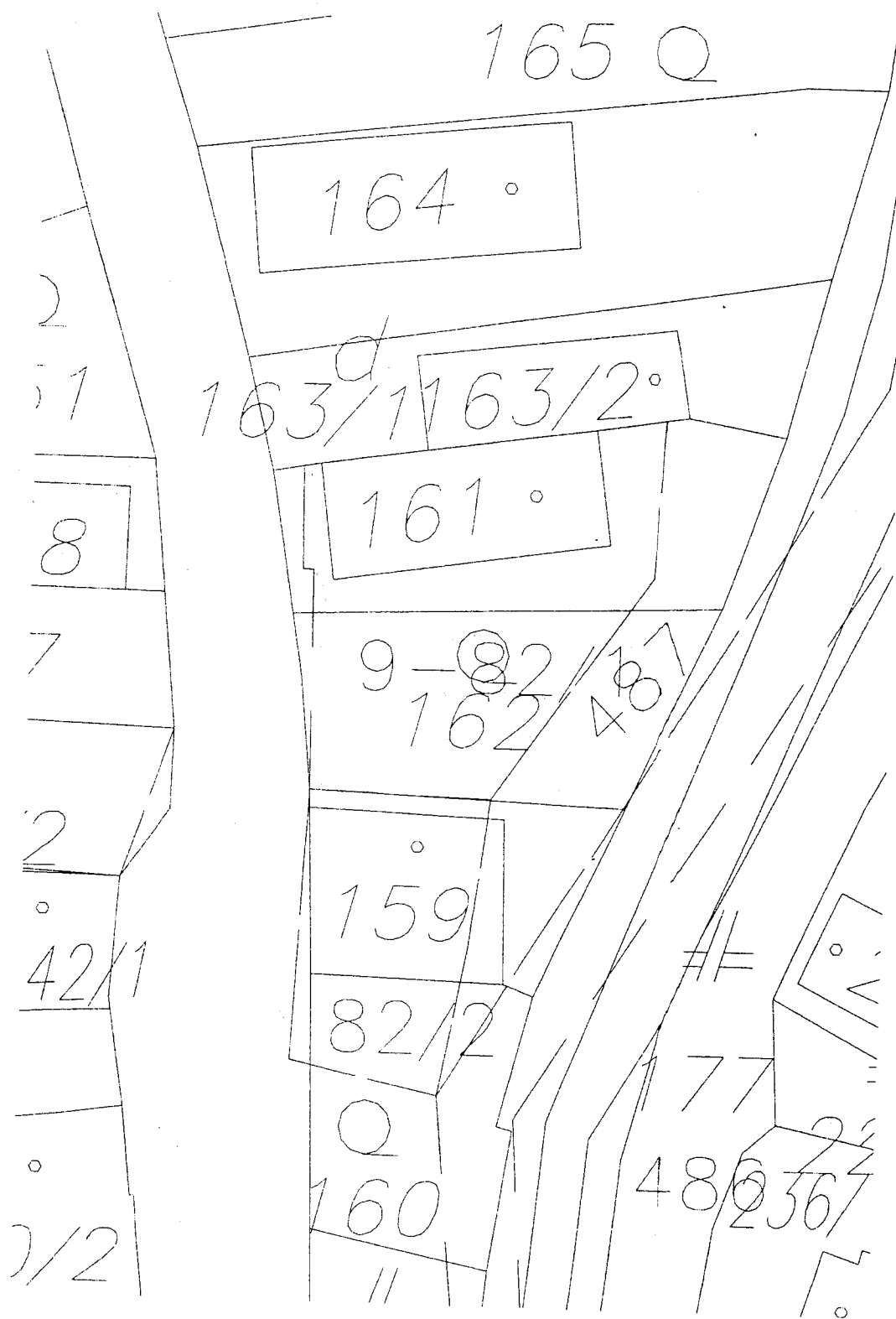
Objednávka: 4b.1-57/2013
Vyhotožil: Ing. Monika Znavova



Organizácia Katastrálny úrad v Banskej Bystrici Správa katastra Žarnovica	Okres Žarnovica	Obec RUDNO NAD HRONOM	Kat. územie RUDNO NAD HRONOM
	Číslo zákazky 4b.1 - 1463 /2011	Mapový list č. NOVÁ BAŇA 1-9/3, PUKANEC 1-0/1	Mierka 1 : 2000 Kód 1
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 161			
Vyhotoval			
Dňa 02.11.2011	Meno Ing. Monika Žňavová		



EKN 9- 82
EKN 487 – čiastočný
CKN 161, 162





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

Domov dôchodcov
Pažítokova 2
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	NM/CS2874/2012/11/LPi	JUDr. Pieterová / 48284238	12. 11. 2012

Vec

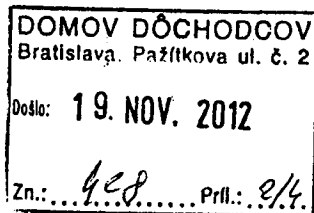
Odstúpenie stanoviska a žiadosti

Listom č. NM/CS2874/2012/6/LPi zo dňa 14. 05. 2012 sme Vám oznámili okrem iného, že vo veci zosúladenia faktického stavu so stavom právnym (odstránenie rozporu so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pri nadobudnutí dedičstva po neb. Pavlíne Škarbovej do Vášho vlastníctva) bude v ďalšom úradnom konaní pokračovať Referát právnych služieb.

V čase posudzovania predmetnej právnej veci bol dňa 17. 10. 2012 doručený do podateľne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov list zo dňa 15. 10. 2012 v ktorom požiadali manželia pán Daniel Kralčák a pani Marta Kralčáková, obaja trvale bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra starostu Mestskej časti Bratislava – Ružinov o odkúpenie nehnuteľností na základe predkupného práva ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností : rodinného domu súp. číslo 62 situovaný na pozemku parc. č. 161, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 583 obec Rudno nad Hronom, katastrálne územie Rudno nad Hronom v podiele 1/2 a pozemku parc. č. 82/1 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m², evidovaného na LV č. 714 ako parcela registra „E“, obec Rudno nad Hronom, katastrálne územie Rudno nad Hronom v podiele 1/2.

Vzhľadom na hore uvedené skutočnosti Vám v prílohe posielame pre ďalšie úradné konanie vo veci nakladania s dedičstvom po nebohej Pavlíne Škarbovej stanovisko Referátu právnych služieb č.PB/CS15139-6/2012/MDV, ako aj žiadosť manželov Kralčákovcov o odkúpenie nehnuteľností na základe predkupného práva.

S pozdravom



Ulf.
Mgr. Zuzana Maturkaničová
prednostka

MIESTNY ÚRAD
BRATISLAVA RUŽINOV
Mierová ul. č. 21
827 05 Bratislava 212
- 70 -

Telefón/Fax
48284314

Bankové spojenie
VÚB Bratislava-Ružinov
1815315657/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk

Prílohy : kópie

1. List č. č.PB/CS15139-6/2012/MDV
zo dňa 26. 10. 2012
2. Žiadosť manželov Kralčákovcov zo dňa 15. 10. 2012

Na vedomie :

Daniel Kralčák
Marta Kralčáková
Radová 2142/10
949 01 Nitra



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

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dobro dňa	- 6 - 11 - 2012
Prílohy	
Str. 1/1	
Elektronické číslo zápisu	CS 45605/2012
Miestny úrad Bratislava - Ružinov	

Miestny úrad
mestskej časti Bratislava – Ružinov
Referát správy nehnuteľného majetku
JUDr. Alica Kučerová
-TU-

Váš list číslo/zo dňa
NM/CS2874/2012/9/Lpi

Naše číslo
PB/CS15139- 6 /2012/MDV

Vybavuje/linka
JUDr.Dvončová/509

Bratislava
26.10.2012

Vec

Stanovisko k predkupnému právu – dedičstvo Domova dôchodcov, Pažitková 2, Bratislava

Na základe Vašej žiadosti o stanovisko, doručenej Referátu právnych služieb dňa 22.10.2012, uvádzame nasledovné:

Ad 1 Skutkový stav

Žiadosťou zo dňa 15.10.2012, doručenou Miestnemu úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov dňa 17.10.2012, žiadajú Daniel Kralčák, nar. 21.01.1950 a Marta Kralčáková, nar. 06.03.1951, obaja bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra ako spoluvlastníci $\frac{1}{2}$ nižšie uvedených nehnuteľností o odkúpenie podielu vo výške $\frac{1}{2}$:

- A. **Pozemok:** parcelné č. 82/1, register E, na LV č. 714, vedený Správou katastra Žarnovica, okres Žarnovica, obec Rudno nad Hronom, kat. územie Rudno nad Hronom v podiele $\frac{1}{2}$ k celku.

Podiel vo výške $\frac{1}{2}$ z predmetného pozemku nadobudol Domov dôchodcov na Pažitkovej ulici v Bratislave („DDP“) na základe Osvedčenia o dedičstve 38D/649/2009, Dnot 86/2009 zo dňa 10.12.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.12.2009.

- B. **Rodinný dom:** súpisné č. 62, na parcele č. 161, register C, LV č. 583, v podiele $\frac{1}{2}$ k celku.

Podiel vo výške $\frac{1}{2}$ z predmetného rodinného domu nadobudol DDP na základe Osvedčenia o dedičstve D 1169/99, Dnot 239/99 zo dňa 14.06.2001, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.06.2001.

(nehnuteľnosti A a B ďalej v texte aj ako „nehnuteľnosti“)

Pre úplnosť uvádzame, že podľa aktuálnych informácií na www.katasterportal.sk LV č. 583 nie je v kat. území Rudno nad Hronom založený, rovnako ani LV č. 204, ktorý sa uvádza v Osvedčení o dedičstve D 1169/99, Dnot 239/99 zo dňa 14.06.2001.

Telefón/Fax
48284509

Bankové spojenie

IČO/DIČ
00603155
2020699516

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

Podľa informácií uvedených na vyššie uvedenom webovom sídle pozemok - parcelné č. 161 v kat. území Rudno nad Hronom, na ktorom stojí rodinný dom so súpisným č. 62 nie je vysporiadaný.

Podľa nášho názoru stavba - rodinný dom so súp. č. 62 je zapísaný na LV č. 714 pre kat. územie Rudno nad Hronom.

K možnosti predaja predmetných nehnuteľností (A, B) uvádzame:

A Dňa 01.07.2009 nadobudol účinnosť zákon č. 258/2009 Z.z., ktorým sa novelizoval okrem iného § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Na základe uvedeného bolo explicitne ustanovené, že správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva, v riešenej situácii teda ani **DDP nemal nadobudnúť** do svojho výlučného vlastníctva novoobjavené dedičstvo uvedené v Osvedčení o dedičstve 38D/649/2009, Dnot 86/2009 zo dňa 10.12.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.12.2009. Avšak, vzhľadom na komplikovanosť právnej situácie a skutočnosť, že DDP je vedený na LV č. 714, kat. územie Rudno nad Hronom ako vlastník pozemkovej nehnuteľnosti parcelné č. 82/1 máme za to, že najjednoduchším, najhospodárnejším riešením bude ak **DDP bude vystupovať i naďalej ako vlastník resp. predávajúci predmetného pozemku.**

B Zákon č. 258/2009 Z.z. neobsahoval vo vzťahu k zákonu č. 138/1991 Zb. prechodné ustanovenia, ktoré by upravovali majetkové pomery správcov vo vzťahu k nadobúdaniu majetku / nadobudnutiu majetku pred účinnosťou tohto zákona. V danom prípade preto máme za to, že DDP ako správca mohol nadobudnúť rodinný dom so súp. č. 62, na parcele 161, kat. územie Rudno nad Hronom, a preto bude **vystupovať ako predávajúci rodinného domu.**

Podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné ak sa nepreukáže opak.

Považujeme, za kontraproduktívne, nevhodné, s neistým výsledkom v prípade súdneho konania, aby mestská časť spochybňovala vlastníctvo DDP keďže nadobudol vlastníctvo v rámci riadneho dedičského konania prejednaného notárom a vlastníctvo DDP k nehnuteľnostiam bolo katastrom zavedované.

Ad 2 K predkupnému právu

Svojou žiadosťou sa manželia Kralčákoví domáhajú odkúpenia podielu 1/2 vyššie uvedených nehnuteľností z titulu predkupného práva. K inštitútu predkupného práva uvádzame, že podmienkou realizácie predkupného práva je v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení zámer spoluvlastníka vec previesť na inú osobu. V prípade prevedenia veci je spoluvlastník veci povinný ponúknuť vec vopred na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom, pričom určí lehotu a podmienky predaja. Spoluvlastník nie je povinný postupovať týmto spôsobom iba v prípade prevedenia veci blízkym osobám. Ide o zákonné predkupné právo a jeho nerešpektovanie poskytuje následne právo ostatných spoluvlastníkov domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bola vec prevezená, prípadne odkúpenia veci od nového vlastníka veci.

Opätovne však zdôrazňujeme, že **predkupné právo majú ostatní spoluvlastníci veci iba**

Daniel Kralčák a manželka Marta Kralčáková, trvale bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Došlo dňa:	17 -10- 2012
Prílohy:	
Strana:	
Evidenčné číslo zápisu:	1824/10M/R/101

Miestny úrad Bratislava
p. Ing. Pekar
Mierova 21
821 05 Bratislava 2

V Nitre, dňa 15.10.2012

Vec: Žiadosť o odkúpenie ½ nehnuteľnosti na základe predkupného práva.

Podpísaný Daniel Kralčák, narodený 21.01.1950 v Nitre, [REDACTED], trvale bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra a manželka Marta Kralčáková, rod. Balážiová, narodená 06.03.1951 v Nitre, [REDACTED], trvale bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra týmto **žiadame o odkúpenie Vášho podielu nehnuteľností zapísaných v**

- LV č. 714 a to parc. registra E KN č. 82/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² – v podiele ½ -ina vzhľadom k celku
- LV č. 583 stavba: rodinný dom s.č. 62 na parc. registra C KN č. 161 v podiele ½-ina vzhľadom k celku.

O odkúpenie predmetných nehnuteľností žiadame **na základe predkupného práva**, ktoré ako vlastníci d'alšej ½ máme.

Za kladné vybavenie žiadosti vopred ďakujeme.

Daniel Kralčák

Marta Kralčáková



OBEC 966 51 Rudno nad Hronom

D. mos. dôchodcov
Pešítkova 2
Bratislava
821 01

Výzva na záujem

Naše číslo:
122/2013

Vypracuje:
M. Štefko

Rudno n. Hrn.
13.03.2013

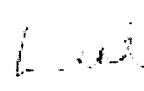
V e c: Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu - odpoveď.

Obec Rudno nad Hronom Vám na základe Vašej žiadosti o zaslanie územnoplánovacej informácie ohľadom rodinného domu súpisné číslo 22, nachádzajúcom sa na O-KN parcele č. 161 a pozemku nachádzajúcom sa na I-KN parcele č. 821 zaslala nasledovné stanovisko:

Obec Rudno nad Hronom nemá na základe Plánu hospodárskeho a sociálneho rozvoja vyššie uvedených pozemkov žiadne záujmy. Z uvedeného dôvodu nemá žiadne pripomienky k odpradati Vašej časti podielov doteraz šiemu spoluvlastníkovi.

S pozdravom




Ľudovít Kúšák
starosta obce

Daniel Kralčák a manželka Marta Kralčáková, trvale bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra

Domov dôchodcov
Pažitkova 2
821 01 Bratislava

V Nitre, dňa 12.03.2013

Vec: Súhlas so sumou 2.360- eur na odkúpenie nehnuteľnosti.

Podpísaný Daniel Kralčák, narodený 21.01.1950 v Nitre, [REDAKOVANÉ], trvale bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra a manželka Marta Kralčáková, rod. Balážiová, narodená 06.03.1951 v Nitre, [REDAKOVANÉ], trvale bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra Vám týmto oznamujeme, že **súhlasíme so sumou 2360,- eur** na odkúpenie nehnuteľnosti zapísanej v LV č. 583 stavba: rodinný dom s.č. 62 na parc. registra C KN č. 161, ktorej vlastníkom ste v podiele 1/2-ina vzhľadom k celku a je postavená na parc. registra E KN č. 82/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m2 zapísanej v LV č. 714.

Daniel Kralčák

Marta Kralčáková

DOMOV DÔCHODCOV 821 01 Bratislava, Pažitkova ul. č. 2	
Dátum: 18 -03- 2013	
Evidenčné číslo: 381	Číslo spisu: 329/13
Prílohy/listy: /	Vybavuje: ES

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – rodinný dom súp. č. 62 postavený na pozemku parc. č. 161 podiel $\frac{1}{2}$ a pozemku parcely registra „E“ evidovaného na mape určeného operátu parc. č. 82/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² podiel $\frac{1}{2}$, k.ú. Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom okres Žarnovica do bezpodielového spoluvlastníctva manželov: Daniela Kralčáka a manželky Marty Kralčákovej, obaja bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra.“

Predkladateľ: PhDr. Eva Samolejová, riaditeľka DD Pažitkova 2, Bratislava

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 20. 03. 2013**

KFPČaI prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – rodinný dom súp. č. 62 postavený na pozemku parc. č. 161 podiel $\frac{1}{2}$ a pozemku parcely registra „E“ evidovaného na mape určeného operátu parc. č. 82/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² podiel $\frac{1}{2}$, k.ú. Rudno nad Hronom, obec Rudno nad Hronom okres Žarnovica do bezpodielového spoluvlastníctva manželov: Daniela Kralčáka a manželky Marty Kralčákovej, obaja bytom Radová 2142/10, 949 01 Nitra.“

2/ odporúča MZ návrh schváliť

Ing. Gunter Furin
predseda KFPČaI

Zapísala:

Emílie Sihelníková, tajomníčka KFPČaI