

## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

---

Materiál na zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava-Rusovce  
dňa 30. 05. 2023

**Žiadosť o kúpu pozemkov registra C KN parc. č. 1180/69 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 45 m<sup>2</sup>, parc. č. 1180/70 – záhrada vo výmere 251 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Rusovce, v súlade s § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom využívania týchto pozemkov ako pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, vrátane príľahlej plochy, ktorá tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

---

**Predkladateľ:**

Radovan Jenčík v. r..  
Starosta mestskej časti

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť doručená dňa  
16. 06. 2021
3. snímka z katastrálnej mapy
4. list vlastníctva č. 1, k. ú.  
Rusovce
5. list vlastníctva č. 2633, k. ú.  
Rusovce
6. predchádzajúci súhlas  
primátora č. 16 01 0049 22
7. čiastočná kópia znaleckého  
posudku
8. návrh kúpnej zmluvy

**Spracovateľ:**

Meno: Ing. Oľga Stuparinová  
Funkcia: správa nehnuteľného majetku

**Návrh na uznesenie:**

Miestne zastupiteľstvo

**schvaľuje:**

predaj pozemku registra C KN parc. č. 1180/69 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 45 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parc. č. 1180/70 – záhrada s výmerou 251 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Rusovce, Eve Šulákovej, Tupolevova 14, 851 01 Bratislava, za cenu stanovenú znaleckým posudkom číslo 85/2021 a predchádzajúcim súhlasom primátora nie nižšiu ako

141,37 €/m<sup>2</sup>, t. j. po zaokrúhlení 41 850, - € za celok v súlade s § 9a ods.8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, vrátane príľahlej plochy, ktorá tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, s podmienkou úhrady nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku číslo 85/2021 vo výške 230 €.

### **Dôvodová správa**

Dňa 16. 06. 2021 doručila Mestskej časti Bratislava-Rusovce Eva Šuláková, Tupolevova 14, 851 01 Bratislava, žiadosť, ktorou žiada o kúpu pozemku registra C KN parc. č. 1180/69 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 45 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 1180/70 – záhrada vo výmere 251 m<sup>2</sup>. Predmetné pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Rusovce, v záhradkárskej oblasti, tzv. Za kláštorom. Svoju žiadosť zdôvodňuje skutočnosťou, že na pozemku parc. číslo 1180/69 má postavenú záhradnú chatku so súpisným číslom 562, vedenú Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v liste vlastníctva číslo 2633.

Pozemok parc. číslo 1180/69 a pozemok registra C KN parc. č. 1180/70 sú evidované v liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Rusovce v prospech vlastníka hl. mesto SR Bratislava. Citované pozemky boli odčlenené od pozemku registra C KN parc. č. 1180/1, ktorý bol Protokolom č. 52/91 zverený do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce.

Mestská časť Bratislava-Rusovce objednala vyhotovenie znaleckého posudku, ktorý bol spolu so žiadosťou o udelenie predchádzajúceho súhlasu primátora, zaslaný na Magistrát hl. mesta SR Bratislavy. V znaleckom posudku sa uvádza cena 41 845,52 €, po zaokrúhlení za predmetné pozemky vo výške 41 850 €. V súlade so Štatútom hl. mesta SR Bratislavy sa táto suma delí medzi hl. mestom SR Bratislava a Mestskou časťou Bratislava-Rusovce v pomere 40:60, čiže pre hl. mesto SR Bratislavu pripadá suma 16 740 € a pre Mestskú časť Bratislava-Rusovce suma **25 110 €**. Predchádzajúci súhlas primátora číslo 16 01 0049 22 zo dňa 27. 07. 2022, doručený dňa 10. 08. 2022 stanovuje podmienky odpredaja:

- **za cenu nie nižšiu ako 141,37 €/m<sup>2</sup> (t. j. zaokr. 41 850 €)**
- **v kúpnej zmluve bude dohodnuté pre prípad ďalšieho nakladania s prevádzanou nehnuteľnosťou predkupné právo hlavného mesta SR Bratislava ako vecné právo k tejto nehnuteľnosti za kúpnu cenu, za ktorú bola nehnuteľnosť mestskou časťou predaná. Toto predkupné právo sa vyznačí v evidencii katastra nehnuteľností, bude časovo obmedzené na 5 rokov od povolenia vkladu Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.**

V doručenom predchádzajúcom súhlase p. primátora je ďalej uvedené:

- **z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava-Rusovce prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Rusovce,**

So súhlasom kupujúceho sa zriadi v kúpnej zmluve predkupné právo v prospech hlavného mesta SR Bratislavy.

Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku č. 85/2021 boli vo výške 230 € a uhradila ich Mestská časť Bratislava-Rusovce. Po schválení predaja tieto náklady uhradí kupujúca, čo je uvedené aj v návrhu na uznesenie.

Predaj pozemkov registra C KN parc. číslo 1180/69 a parc. č. 1180/70 navrhujeme realizovať v súlade s § 9a ods. 8 písm. b) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Zároveň si dovoľujeme upozorniť miestne zastupiteľstvo, že uznesením č. 236 zo dňa 24. 11. 2020 bol schválený odpredaj pozemkov v tejto istej lokalite za zvýšenú cenu, t. j. 200 €/m<sup>2</sup>.

Návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy bol dňa 13. 09. 2022 predložený poslancom miestneho zastupiteľstvu na schválenie, ale tento materiál bol z rokovania stiahnutý. Dôvodom stiahnutia materiálu z rokovania miestneho zastupiteľstva bol susedský spor medzi kupujúcou p. Šulákovou a vlastníčkou susedného pozemku p. Harumovou, doc. Ing. PhD., Irkutská 658/16A, Bratislava. Dňa 05. 10. 2022 bolo na podnet poslancov miestneho zastupiteľstva, miestnym úradom zvolané pracovné stretnutie za účelom vyriešenia tohto sporu, ale pokus o zmier nebol úspešný. Susedský spor sa netýka odpredaja týchto nehnuteľností žiadateľke a nič tomu nebráni, aby bol tento materiál znova predložený poslancom miestneho zastupiteľstva na schválenie. Susedský spor sa týka pokojného susedského spolunažívania (únik dymu z komína).

V Bratislave 12. 05. 2023

Ing. Oľga Stuparinová

Eva Šuláková, Tunolevova 14, 851 01 Bratislava

Mestská časť Br	
Dátum:	16.10.2021
Podacie číslo: 1898	Číslo spisu:
Prílohy / listy: 6	Vybavuje: J

Mestská časť Bratislava-Rusovce  
odd.Správa majetku  
Vývojová 8  
851 10 Bratislava

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku

Dolu podpísaná Eva Šuláková, Bratislava, Vás žiadam o kúpu pozemku podľa katastra nehnuteľností 1180/70 o výmere 251m<sup>2</sup>, parcelné číslo pozemku 1180/69 o výmere 45m<sup>2</sup>. Stavba „záhradná chatka“, určená pre šport a rekreačné účely so súpis.č.562, zapísaná na LV č.2633 a nachádza sa na parceli č.1180/69 v k.ú.Rusovce, na Irkutskej ulici, v záhradkárskej osade „za kláštorom“.

Záhradu máme v dlhodobom užívaní od roku 1982 na základe nájomnej zmluvy s miestnou ZO Slovenského zväzu záhradkárov BA-Rusovce. Žiadosť o odkúpenie pozemku sme žiadali v roku 1996, aj v roku 2004 (prikladám kópiu žiadosti). Záhradku sme si vybudovali v roku 1982 na pôvodnom smetisku a staráme sa o ňu a zveľadujeme už 39 rokov.

S pozdravom .....

Eva Sulakova

V Bratislave, dňa 05.06.2021

Prílohy počet: 6 ks



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 12.5.2023  
 Obec : 529494 Bratislava-Rusovce Čas vyhotovenia : 12:57:54  
 Katastrálne územie : 853771 Rusovce Údaje platné k : 11.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 135

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
16	6130	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
53	40	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
65/1	496	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
65/3	2	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
80/3	7	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
84	616	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1026 evidovanej na pozemku parcelné číslo 84							
Iné údaje: Bez zápisu							
85	1418	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							



Iné údaje: Bez zápisu							
1180/1	643	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/4	349	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/23	6	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/49	235	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/50	34	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 547 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1180/50 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3103.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/64	268	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/65	62	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 554 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1180/65 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2655.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/69	45	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 562 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1180/69 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2633.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/70	251	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/81	42	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 561 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1180/81 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2977.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/82	237	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/83	43	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 563 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1180/83 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2893.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1180/84	242	Záhrada	4		1	1	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 81499, SR, IČO: 603481</b>	1/1
	<p>Titul nadobudnutia</p> <p>ŽIADOSŤ O ZAPIS OSMM-2452A/98/SE ZO DŇA 8.6.1998 + GP 102/1998  REKLAMACIA 67/98/R ZO DŇA 20.11.1998  ŽIADOSŤ O ZAPIS OSMM/3867/97/SE ZO DŇA 17.10.1997, OSMM-709/B/98/SE ZO DŇA 18.5.1998  ROEP 1998  ŽIADOSŤ O ZAPIS OSMM-6190/99/SE ZO DŇA 2.9.1999  ŽIADOSŤ O ZAPIS SNM-1963/2000/MA ZO DŇA 16.3.2000 + GP 12/2000  ROZHODNUTIE OU BA V. ODBOR KATASTRALNY Č. 223/99/R ZO DŇA 4.4.2000  Rozhodnutie OÚ BA V. č. 74/00/R zo dňa 23.5.2000  Žiadosť o zápis zo dňa 15.11.2000 (PK vl.č.1156, GP 117/2000)  Žiadosť o zápis zo dňa 10.1.2001(PK vl.č.1156, GP 127/2000)  Žiadosť o zápis zo dňa 10.1.2001(PK vl.č.1156, 1012 GP 120/2000)  Žiadosť o zápis zo dňa 10.1.2001(PK vl.č.1160, potvrd.o neknihov.parc., GP 119/2000)  Žiadosť o zápis stavby zo dňa 3.1.2001 (List.č.MÚ/R-1836/2000, GP 2/2001)  Žiadosť o zápis zo dňa 7.2.2001(PK vl.č.25, GP 148/2000)  Žiadosť o zápis zo dňa 9.2.2001(PK vl.č.1156, GP 127/2000)  Žiadosť o zápis stavby zo dňa 23.2.2001 (List.č.MÚ/R-1407/2000, GP 3/2001)  Žiadosť o dopísanie parciel do originálu zo dňa 2.3.2001  Zápis stavby zo dňa 12.6.2001 (List.č.MÚ/R-834/2001, snímka zKM)  Žiadosť o zápis zo dňa 19.9.2001 (PK vl.č.995, GP 136/2000)  Rozhodnutie OÚ BA V, č.222/01/R zo dňa 11.12.2001  Zápis stavby z 12.2.2002 (List.č.MÚ/R-129/2002/24, snímka z KM)  Žiadosť o zápis stavby zo dňa 3.04.2002 (MÚ/R-92/2002/14, GP 13/2002)  Zámenná zmluva V-2024/02 zo dňa 23.5.2002  Kúpa V-2414/02 zo dňa 17.6.2002  Podnet Správy katastra BA V č.X-147/02-R z 21.8.2002  Žiadosť o zápis zo dňa 2.9.2002 (GP 46/01)  Delimitačný protokol zo dňa 9.8.2002  Žiadosť o zápis zo dňa 20.9.2002 (GP 47/2002, zpm 1028, neknih.)  Žiadosť o zápis zo dňa 20.9.2002 (GP 49/2002, zpm 1030, neknih.)  Žiadosť o zápis zo dňa 30.9.2002 (GP 46/2002, zpm 1027, neknih., PK.vl.19,1153,LV 455 pred ZMVM)  Žiadosť o zápis zo dňa 30.9.2002 (GP 48/2002, zpm 1029, neknih., LV432 pred THM)  Žiadosť o zápis zo dňa 30.9.2002 (GP 44/2002, zpm 1026, neknih., PK.vl.č.1132.1001)  Žiadosť o zápis stavby zo dňa 17.1.2003 (List.č.MÚ/R-1501/2002/204, GP 36/2002)  Žiadosť o zápis zo dňa 28.03.2003 (PK vl.č.948, identifikácia)  Žiadosť o zápis zo dňa 24.03.2004 (Rozh.č.MÚ/R-495/2004, GP 21/2003, zpm E 1101)  Zápis stavby zo dňa 16.8.2004 ( rozhodnutie MÚúR.1697/2004, GP č. 30/2004)  Žiadosť o zápis (GP č. 40/2005-GP na obnovenie právneho stavu, zpm E1419, LV pred THM) zo dňa 05.04.2005 - Z-603/05  Žiadosť o zápis do LV MNV/R-354/87 z 4.08.1987 - VZ 50/87  Zápis stavby (potvrdenie o prid.súp. a orient.číslo MÚ/R-450/2005 zo dňa 13.02.2006, snímka z KM) - Z-596/2006  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. MÚ/R-1388/2007 - VK zo dňa 09.07.2007 - Z 7869/07  Rozhodnutie o určení súpisného čísla MÚ/R-288/2007-VK zo dňa 14.07.2008, Z-2035/09  Rozhodnutie o určení súpisného čísla MÚ/R-287/2007-VK zo dňa 14.07.2008, Z-2034/09  Zmluva o bezodplatnom prevode č. 05 88 0103 13 00, V-32759/14 zo dňa 15.01.2015  Zmluva o bezodplatnom prevode č. 05 88 0115 13 00, V-32762/14 zo dňa 16.1.2015.  Zmluva o bezodplatnom prevode č. 05 88 0219 13 00, V-32761/14 zo dňa 16.1.2015.  Zmluva o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, podľa V-36822/2017 zo dňa 10.05.2018.  Zmluva o bezodplatnom prevode, V-11289/2019 zo dňa 20.5.2019</p>	
	Iné údaje	



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

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 12.5.2023  
Obec : 529494 Bratislava-Rusovce Čas vyhotovenia : 12:57:06  
Katastrálne územie : 853771 Rusovce Údaje platné k : 11.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2633

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
562	1180/69	19	záhradná chatka		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1180/69 pod stavbou s.č. 562 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Šuláková Eva r. Nečasová, Tupolevova 14, Bratislava, PSČ 851 01, SR, Dátum narodenia: 15.12.1954	1/1
Titul nadobudnutia		
Potvrdenie o pridelení súpisného čísla MÚ/R-914-2/2014 zo dňa 17.2.2014, Z-3800/14 Uznesenie č. 3D/95/20, Dnot 44/20 zo dňa 19.05.2020, Z-9421/20		

1 z 2



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

Mestská časť Bratislava - Rusovce	
Dátum:	10 AUG. 2022
Podacie číslo: 2929	Číslo spisu:
Prílohy / listy: 0	Vybavuje: 8

Bratislava 27. júla 2022  
MAGS OGC 57 551/2022

Vážená pani starostka,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 19.07.2022 č.j. 2684/2022/St, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava – Rusovce, udeľujem

**predchádzajúci súhlas č. 16 01 0049 22**

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

- **parc.č. 1180/69 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 45 m<sup>2</sup>**
- **parc.č. 1180/70 – záhrada vo výmere 251 m<sup>2</sup>**

vedené na liste vlastníctva č.1

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 85/2021, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **141,37 € / m<sup>2</sup>** a s podmienkami :

- **v kúpnej zmluve bude dohodnuté pre prípad ďalšieho nakladania s prevádzanou nehnuteľnosťou predkupné právo hlavného mesta SR Bratislava k tejto nehnuteľnosti za kúpnu cenu, za ktorú bola nehnuteľnosť mestskou časťou predaná. Toto predkupné právo sa vyznačí v evidencii katastra nehnuteľností, bude časovo obmedzené na 5 rokov od povolenia vkladu Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor**
- 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. b)

- 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 sohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Rusovce prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Rusovce.**

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemkom registra „C“ parc. č. 1180/69 a parc.č. 1180/70 v k. ú. Rusovce, 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

Vážená pani  
PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.  
starostka mestskej časti  
Bratislava – Rusovce

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,  
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@gmail.com

Zadávatel': MČ Bratislava - Rusovce , 851 10 Bratislava , Vývojova ul. č. 6

Číslo objednávky: Obj. č. 15/2100179

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 85 / 2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 1180/69 a 1180/70 katastrálne územie Rusovce,  
pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov

Počet listov (z toho príloh): 20 (11)

Počet vyhotovení: 3 ks



# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

### 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. 15/2100168 stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" parc.číslo 1180/69 a 1180/70, katastrálne územie Rusovce, pre plánovaný prevod vlastníctva

### 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva pozemkov

### 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

28.8.2021

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

28.8.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. 15/2100179 MČ Bratislava - Rusovce  
Územnoplánovacie informácia č. MÚ/R 2269/2021/Mi z 14.7.2021

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1 k. ú. Rusovce zo dňa 28.8.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 1188/70 k. ú. Rusovce zo dňa 24.8.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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)
- Ohodnocovanie nehnuteľností, autori Ilavský, Nič, Majdúch

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Koefficient negatívnych faktorov

Neuvažujem, lebo sa v danom území sa nenachádzajú

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1180/69	zastavaná plocha a nádvorie	45,00	1/1	45,00
1180/70	záhrada	251,00	1/1	251,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>296,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu,	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	2,1294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1294$	<b>141,37 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1180/69	$45,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 361,65
parcela č. 1180/70	$251,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	35 483,87
<b>Spolu</b>		<b>41 845,52</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc. CKN č. 1180/69 a 1180/70 k.ú. Rusovce, okres Bratislava V. pre plánovaný prevod vlastníctva.

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

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Záhrady - parc. č. 1180/69 (45 m <sup>2</sup> )	6 361,65
Záhrady - parc. č. 1180/70 (251 m <sup>2</sup> )	35 483,87
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>41 845,52</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>41 800,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťjedentisícosemsto Eur	

V Bratislava, dňa 01.09.2021

Ing. Viliam Antal



**Kúpna zmluva  
a zmluva o zriadení predkupného práva č. ....**

uzatvorená podľa ustanovenia § 588 a nasl. a § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Predávajúci: **Hlavné mesto SR Bratislava**  
so sídlom: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava  
v zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo – primátor  
IČO: 00603 481  
bank. spojenie: ČSOB, a. s., Bratislava  
číslo účtu: SK63 7500 0000 0000 25826423

v správe: **Mestská časť Bratislava-Rusovce**  
so sídlom: Vývojová 8, 851 10 Bratislava  
IČO: 00 304 611  
v zastúpení: Radovan Jenčík – starosta  
na základe plnej moci poverená primátorom hl. mesta SR na  
podpis tejto kúpnej zmluvy  
bankové spojenie: VÚB, a. s., Bratislava  
číslo účtu: SK23 0200 0000 0000 0152 5052

**(ďalej len „predávajúci“)**

a

Kupujúci: **Eva Šuláková r. ....**  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
bytom: Tupolevova 14, 851 01 Bratislava  
štátna príslušnosť: SR

**(ďalej len „kupujúci“)**

sa dohodli na uzatvorení tejto kúpnej zmluvy (ďalej len „zmluva“):

**Čl. I.  
Predmet zmluvy**

1. Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území Rusovce, zapísaných Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v liste vlastníctva č. 1, ako pozemok registra C KN parc. č. 1180/69 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 45 m<sup>2</sup> a pozemok registra C KN parc. č. 1180/70 – záhrada vo výmere 251 m<sup>2</sup>.



2. Predmetom prevodu podľa tejto kúpnej zmluvy sú pozemky registra C KN:
  - parc. č. 1180/69 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 45 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 1180/70 – záhrada vo výmere 251 m<sup>2</sup>
3. Uvedené nehnuteľnosti sú v správe mestskej časti Bratislava-Rusovce na základe Protokolu č. 52/91 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 15. 10. 1991, vznikli odčlenením od pozemku registra C KN parc. č. 1180/1.
4. Prevod vlastníctva schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rusovce uznesením č. xxxxxxxx..... dňa xxxxxxxx v súlade s § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, po doručení predchádzajúceho súhlasu primátora hl. mesta SR Bratislavy č.16 01 0049 22 zo dňa 27. 07 2022.

## Čl. II. Kúpna cena a jej splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v Čl. I. ods. 2. tejto zmluvy za kúpnu cenu **vo výške** ..... **€ za celok** (slovom: ..... **euro**). Kupujúci citovanú nehnuteľnosť v celom rozsahu kupuje a je povinný predávajúcemu včas a nerozdielne zaplatiť kúpnu cenu uvedenú v tomto článku takto:
  - a) Sumu ..... **€** (slovom: ..... **euro**) uhradí kupujúci na účet hl. mesta SR Bratislavy, vedený v ČSOB, a. s., Bratislava, číslo účtu SK63 7500 0000 0000 2582 6423, variabilný symbol ..... (40 % z kúpnej ceny v súlade so zákonom č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a Štatútu hl. mesta SR Bratislavy) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.
  - b) Sumu ..... **€** (slovom: ..... **euro**) uhradí kupujúci na účet mestskej časti Bratislava-Rusovce, vedený vo VÚB, a. s., Bratislava, číslo účtu SK23 0200 0000 0000 0152 5052, variabilný symbol ..... (60% z kúpnej ceny v zmysle zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a Štatútu hl. mesta SR Bratislavy) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.
2. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú jej pripísaním na účty uvedené v odseku 1 písm. a) a b) tohto článku.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nedodržania lehoty na zaplatenie kúpnej ceny je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Týmto nie je dotknuté ustanovenie § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka a predávajúci je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
4. Nezaplatenie kúpnej ceny podľa ods. 1 písm. a) a b) tohto článku, môže byť dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany predávajúceho po predchádzajúcom písomnom upozornení, v ktorom predávajúci určí kupujúcemu primeranú lehotu.

### Čl. III Stav nehnuteľnosti

1. Kupujúci vyhlasuje, že pozná stav predávanej nehnuteľnosti a kupuje ju v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na predávanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne dlhy, ťarchy, práva zodpovedajúce vecnému bremenu, nezaplatené dane ani iné poplatky ukladané orgánmi verejnej správy, ani iné právne povinnosti

### Čl. IV Osobitné ustanovenia

1.
  - a) Zmluvné strany sa dohodli, že na základe podmienky stanovenej v „predchádzajúcom súhlase primátora č. 16 01 0049 22 zo dňa 27. 07. 2022“ kupujúci ako povinný z predkupného práva **zriaďuje predkupné právo v prospech hlavného mesta SR Bratislavy** ako oprávneného z predkupného práva, viažúce sa na celý predmet prevodu podrobne špecifikovaný v čl. I. ods. 2 tejto kúpnej zmluvy, **a to na dobu určitú a to 5 rokov od povolenia vkladu Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.** Toto predkupné právo zriaďujú zmluvné strany v zmysle § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ako **vecné právo a pôsobí aj voči právnym nástupcom zmluvných strán.**
  - b) Predkupné právo bude zapísané v časti „C – Ťarchy“ na liste vlastníctva a nadobudne účinnosť dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru, o jeho povolení.
  - c) Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak kupujúci bude chcieť v budúcnosti predmet prevodu definovaný v čl. I. ods. 2 tejto kúpnej zmluvy predať alebo inak scudziť, bude povinný ponúknuť predmet kúpy hlavnému mestu SR Bratislave za rovnakých podmienok, za ktorých predmet prevodu nadobudol od hlavného mesta SR Bratislava, v zastúpení Mestskou časťou Bratislava-Rusovce a za rovnakú kúpnu cenu ....., a to aj v prípade, ak do predmetu kúpy boli investované finančné prostriedky a predmet prevodu zmenil svoj charakter.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva do katastra nehnuteľností znáša kupujúci. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva podá predávajúci, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako bude pripísaná uvedená čiastka kúpnej ceny na príslušný účet.
3. Návrh na vklad vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu, podá predávajúci do katastra nehnuteľností až po zaplatení kúpnej ceny uvedenej v článku II. ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy a zaplatení prípadnej sankcie podľa článku II. ods. 3 tejto zmluvy. Za zaplatenie kúpnej ceny, ako aj sankcie, sa považuje deň ich pripísania na účet predávajúceho.
4. Kupujúci poveruje predávajúceho, aby v zmysle § 28 zákona č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov požiadal Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor o povolenie vkladu vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva do katastra nehnuteľností a zároveň sa zaväzuje predávajúcemu uhradiť

správny poplatok vo výške ..... € (... € za návrh na vklad vlastníckeho práva a ... € za zriadenie predkupného práva) najneskôr v deň podania návrhu na.

5. Kupujúci a predávajúci sa dohodli, že poplatok za vyhotovenie znaleckého posudku č. 85/2021 **vo výške 230 €** uhradí kupujúci pri podpise kúpnej zmluvy.
6. Kupujúci a predávajúci sa dohodli, že ak zmluva, alebo návrh na vklad vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva budú obsahovať prípadné chyby v písaní a počítaní, ako aj iné zrejme nesprávnosti, bez zbytočného odkladu písomne vyhotovia Dodatok k tejto zmluve, alebo k návrhu na vklad vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva.

## **Čl. V Záverečné ustanovenia**

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predávanej nehnuteľnosti rozhodnutím o návrhu na vklad vlastníckeho práva Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.
2. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení.
3. Táto zmluva je platná dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná na druhý deň po jej zverejnení, za podmienky povolenia vkladu vlastníckeho práva a predkupného práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.
4. Kúpna zmluva je vyhotovená v 8 exemplároch, z ktorých 2 exempláre budú predložené Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru k návrhu na vklad vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva, 1 exemplár je určený pre kupujúceho a 5 exemplárov je určených pre predávajúceho (3x hlavné mesto SR Bratislava a 2x MČ Bratislava-Rusovce).
5. Kupujúci sa zároveň touto zmluvou zaväzuje nepodať návrh na vklad vlastníckeho práva a zriadenie predkupného práva do katastra nehnuteľností. Porušenie tohto záväzku má za následok neplatnosť uzavretej kúpnej zmluvy.
6. Vzťahy, ktoré zmluvné strany neupravili v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
7. Súčasťou zmluvy, ako jej príloha sú: uznesenie miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce č. **xxxxx** zo dňa **xxxxxxxx** a predchádzajúci súhlas primátora č. 16 01 0049 22 zo dňa 27. 07. 2022.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a iných nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

.....  
Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor hl. mesta SR Bratislavy  
zastúpený na základe plnej moci  
Radovan Jenčík  
starosta MČ Bratislava-Rusovce

.....  
Eva Šuláková

