



Kúpna zmluva so zriadením vecného bremena

Ev. č. MČ: /2024

uzatvorená podľa § 588 a nasl. a § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci a oprávnený z vecného bremena:

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa

so sídlom: Šíravská ul. č. 7, 821 07 Bratislava
zastúpený: JUDr. Ing. Martin Kuruc, starosta
IČO: 00 603 295
DIČ: 2020840118
bankové spojenie: VÚB, a. s.
č. ú.: SK 30 0200 0000 0000 0442 4062
Nie je platiteľom DPH

(ďalej len „predávajúci“ alebo „oprávnený z vecného bremena“)

a

Kupujúci a povinný z vecného bremena:

Edu Vrakuňa s.r.o.

so sídlom: Farebná 2461/22, 821 05 Bratislava
zastúpený: Ing. Martin Adásek, konateľ
IČO: 56 354 363
DIČ: 2122284351
bankové spojenie:
č. ú.:
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
oddiel: Sro, vložka č. 179591/B

(ďalej len „kupujúci“ alebo „povinný z vecného bremena“)
(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom v spoluvlastníckom podiele 1/1 nehnuteľnosti - **stavby súpisné číslo 5012**, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum a **pozemku registra C-KN parc. č. 3606** vo výmere 7171 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidovaných na liste vlastníctva č. 2764, katastrálne územie Vrakuňa, nehnuteľnosti sa nachádzajú na Vážskej ulici č. 34 v Bratislave, v okrese Bratislava II, obec BA-m. č. Vrakuňa. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudol predávajúci na základe Zmluvy podľa V-33253/10 zo dňa 7.1.2011 (ďalej len „predmet zmluvy“ alebo „nehnuteľnosti“).

2. Pozemok registra C-KN parc. č. 3606 je vo výmere 7171 m², z toho pod stavbou so súpisným číslom 5012 sa nachádza časť pozemku vo výmere 1171 m² a pozemok vo výmere 6 000 m² tvorí príslušenstvo dvor školského areálu a je umiestnený v zastavanom území obce.
3. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosti definované ako predmet zmluvy v čl. 1 ods. 1 nachádzajúcich sa na Vážskej ulici č. 34 v Bratislave, v okrese Bratislava II, obec BA-m. č. Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa, v celosti do svojho výlučného vlastníctva pre účely zriadenia strednej školy, resp. spojenej školy.
4. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu zmluvy, jeho stav mu je dobre známy.
5. Predávajúci touto zmluvou prevádza na kupujúceho vlastnícke právo k predmetu zmluvy a kupujúci sa zaväzuje predávajúcemu zaplatiť za predmet zmluvy kúpnu cenu vo výške a spôsobom dohodnutým medzi zmluvnými stranami v článku 3 tejto zmluvy.
6. Kupujúci spolu s prevádzanými nehnuteľnosťami nadobúda aj všetky ich súčasti a príslušenstvo a tiež všetky stavby a iné samostatné veci, ktoré sa v čase uzatvorenia tejto zmluvy nachádzajú na alebo v nehnuteľnostiach a patria predávajúcemu najmä cestné telesá, siete, chodníky a povrchová úprava pozemkov.
7. Prevod nehnuteľností uvedených v článku 1 tejto zmluvy bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Vrakuňa uznesením č. **166/X/2024 zo dňa 25.06.2024**. Kupujúci na základe súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže zo dňa 26.6.2024 predložil súťažný návrh ako jediný súťažiaci, ktorý bol v rámci súťaže vyhodnotený ako víťazný s navrhnutou kúpnu cenou vo výške 3 000 000,- Eur.
8. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s prevádzanými nehnuteľnosťami nakladať, jeho vôľnosť nie je obmedzená, na predaj nehnuteľností získal všetky potrebné súhlasy a taktiež mu nie sú známe žiadne iné okolnosti, ktoré by mali alebo mohli mať za následok obmedzenie nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami.
9. Predávajúci sa zaväzuje do momentu povolenia vkladu na prevádzaných nehnuteľnostiach nezriaďovať žiadne ťarchy, obmedzenia alebo práva iných osôb.

Čl. 2 Kúpna cena

1. Predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 ods. 1 za kúpnu cenu celkom **3 000 000,00 Eur** (slovom: tri milióny Eur) a kupujúci nehnuteľnosti za túto cenu kupuje. Kúpna cena je stanovená v súlade s obchodnou verejnou súťažou vyhlásenou dňa 26.6.2024 a vyhodnotenou dňa 22.07.2024, na základe ktorej sa kupujúci stal víťazom súťaže.
2. Nehnuteľnosti boli ocenené znaleckým posudkom č. 01/2024 zo dňa 18.05.2024 vypracovaný Ing. Evou Hulalovou, znalkyňou z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností vo výške všeobecnej hodnoty nehnuteľností celkom 2 970 000,- Eur. Všeobecná hodnota stavby - budovy bola stanovená vo výške 1 168 455,10 Eur, vrátane ostatných príslušenstiev súčastí stavby - plot, NN prípojky, vodovodné, kanalizačné, plynové prípojky, vodovodná šachta, spevnené plochy.

Všeobecná hodnota pozemku registra C-KN parc. č. 3606 (7 171 m²) bola stanovená vo výške 1 799 562,45 Eur.

Všeobecná hodnota stavby s príslušenstvom a pozemkom je vo výške 2 968 017,55 Eur, zaokrúhlene 2 970 000,00 Eur.

3. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje predmet zmluvy za kúpnu cenu uvedenú v ods. 1 tohto článku zmluvy. Po vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže dňa 22.7.2024 na základe písomnej výzvy zo dňa 23.07.2024 predávajúci kupujúcemu zaplatil zábezpeku vo výške 10 000,- Eur (slovom: desaťtisíc Eur) dňa 24.07.2024. Zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške 2 990 000,- Eur (slovom: dva milióny deväťstodeväťdesiat tisíc Eur) zaplatí kupujúci predávajúcemu **najneskôr do 30 dní** odo dňa podpísania tejto kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami na účet Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa vo VÚB Bratislava, a.s. **číslo účtu: SK30 0200 0000 0000 0442 4062, variabilný symbol: 5012**
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, keď je kupujúci v omeškaní so splnením svojho záväzku podľa čl. 2 ods. 1 a ods. 3, je povinný zaplatiť predávajúcemu za každý i začatý deň omeškania úrok z omeškania vo výške 0,05 % z kúpnej ceny.
5. V prípade, ak víťaz súťaže neuhradí v lehote do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami celú kúpnu cenu, má sa za to, že obe zmluvné strany od zmluvy odstúpili a zmluva sa od počiatku zrušuje.

Čl. 3

Popis predmetu zmluvy stavby a pozemku

A) POPIS STAVBY

1. Budova je postavená v školskom areáli, v zastavanom území mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, v rovinatom teréne, na rohu ulíc Vážska a Žitavská, v centre sídliskovej zástavby bytových domov. Nehnuteľnosť je veľmi dobre prístupná po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupná je aj pešo, automobilovou dopravou a prostriedkami MHD. Objekt je orientovaný v smere SV-JZ. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektrina, verejný vodovod, verejná kanalizácia a zemný plyn) a navyše aj na rozvod teplovodu.
2. Stavba súpisné číslo 5012 - budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, postavená ako samostatne stojaca stavba, je situovaná v školskom uzavretom a oplotenom areáli. Stavba bola skolaudovaná v roku 1977 ako budova Materskej školy. V súčasnosti je využívaná ako objekt súkromnej základnej školy.
3. Budova je prízemná, nepodpivničená, s plochou strechou. Dispozične pozostáva zo vstupnej haly, chodby, kancelárií, učební, kabinetov, sociálno-hygienických zariadení pre chlapcov a dievčatá, jedálne. Súčasťou objektu je aj 3 izbový pôvodne služobný byt so samostatným vchodom. Strany pre vylúčené pochybnosti uvádzajú, že aj tento byt je súčasťou kúpy podľa tejto zmluvy.
4. Po konštrukčnej stránke má objekt priečny nosný systém. Stavba je založená na železobetónovej stuženej základovej doske a základových pásoch z простého betónu, s vodorovnými izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové a vnútorné nosné steny sú z porobetónových panelov hr. 250 mm, deliace priečky sú murované. Stropná konštrukcia je zo železobetónových panelov hr. 250 mm. Svetlá výška podlažia je 2,95 m, konštrukčná výška je 3,2 m. Strecha je plochá, strešná krytina je asfaltová navarovaná lepenka,

klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne povrchy stien a vápenno-cementové omietky s maľbou sú miestami poškodené - zatečené. V hygienických miestnostiach sú keramické obklady. Výplne otvorov – drevené zdvojené okná s interiérovými žalúziami a čiastočne plastové (v priestore bývalého služobného bytu) a nové plastové vstupné dvere. Vnútorne dvere sú hladké do ocelevej zárubne. Podlahy sú betónové s nášľapnou vrstvou laminátových parkiet v kombinácii s PVC, keramická dlažba v sociálnych priestoroch. Vybavenie sociálnych priestorov je štandardné – keramické umývadlo, WC misa combi s dolnou nádržkou.

5. Vykurovanie je teplovodné ústredné z centrálnej výmenníkovej stanice napojenej na horúcovod. Vykurovacie telesá sú liatinové rebrové radiátory. V objekte sú rozvody teplej studenej vody, rozvody kanalizácie do verejnej siete, rozvody kúrenia, rozvody elektriny. Do objektu je privedený plyn. Objekt je chránený bleskozvodom.
6. Technický stav niektorých prvkov krátkodobej životnosti vyžaduje výmenu alebo opravu, stavba bola venovaná len najnutnejšia starostlivosť. Objekt nie je zateplený, strecha na niekoľkých miestach zateká, okná boli vymenené len čiastočne (v priestoroch bývalého služobného bytu), elektroinštalácia kapacitne nepostačuje. V čase obhliadky technický stav objektu však umožňuje jeho využitie.
7. Využitie nehnuteľnosti v zmysle kolaudačného rozhodnutia - budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, je v maximálnej miere naplnené, priestory sú na tento účel využívané. Poloha, konštrukčné vyhotovenie, vybavenie a dispozičné riešenie umožňuje realizovať zamýšľanú funkciu využitia v plnom rozsahu.
8. Riziká spojené s plným využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviazu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu existujúcich energií, resp. obmedzení užívania nehnuteľnosti (prístupu a príjazdu), všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti sú dostatočne ošetrené technicky aj právne.

B) POPIS POZEMKU

1. Pozemok reg. C-KN parc. č. 3606 evidovaný na LV č. 2764, k. ú. Vrakuňa. Výmera pozemku je 7 171 m² (pozemok pod stavbou a príľahlý pozemok - prináležiaci dvor). Časť pozemku cca 1170 m² sa nachádza priamo pod stavbou, ktorá je predmetom zmluvy.
2. Pozemok je situovaný v zastavanom území obce Bratislava, k. ú. Vrakuňa, obec BA – m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, v centre bežného sídliska s dobrou dopravou do centra mesta MHD. Pozemok je v rovinatom teréne, identifikácia podľa LV ako zastavané plochy a nádvoria, ohraničený komunikáciami Vážska a Žitavská.
3. V mestskej časti je vybudované kompletne občianske vybavenie, infraštruktúra. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, káblový rozvod televízie, telefón, internet, diaľkové vykurovanie.
4. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie III. triedy na Vážskej ulici. Na nehnuteľnosť - pozemok sa neviaže ťarcha. Podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy sa pozemok nachádza v obytnej zóne, avšak v území zmiešanom, rozvojovom, s kódom 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu.

Čl. 4 Vyhlásenia predávajúceho

1. Predávajúci vyhlasuje, že:

- 1.1. ku dňu uzatvorenia zmluvy je výlučným vlastníkom nehnuteľností a je oprávnený s nehnuteľnosťami voľne (neobmedzene) disponovať/nakladať s tým, že toto jeho právo nie je ničím obmedzené a neexistujú skutočnosti, ktoré by mohli spochybniť uzatvorenie tejto zmluvy a/alebo nakladanie s predmetom zmluvy a/alebo vlastníctvo predávajúceho k predmetu zmluvy;
- 1.2. pred uzavretím zmluvy nepostúpil práva ani nepreviedol povinnosti podľa zmluvy na tretiu osobu, ani nevykonal iný úkon, na základe ktorého by mohla akákoľvek osoba tieto práva a/alebo povinnosti nadobudnúť;
- 1.3. ku dňu uzatvorenia zmluvy neexistujú žiadne právne relevantné iné zmluvy prípadne zmluvy o budúcej zmluve, ktorými by sa predávajúci zaviazal previesť stavbu na tretiu osobu alebo obmedzil jej užívanie zriadením vecného bremena alebo iného práva;
- 1.4. na predmete zmluvy, ani žiadnej jej časti neviazne žiadna ťarcha v prospech tretej osoby, najmä (nie však výlučne) vecné bremeno, záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo iné právo, ktoré má povahu zabezpečenia záväzku;
- 1.5. predávajúcemu nebolo doručené žiadne úradné rozhodnutie (či už také, ktoré nadobudlo právoplatnosť alebo sa stalo vykonateľným, alebo ktoré by mohlo nadobudnúť právoplatnosť alebo sa stať vykonateľným kedykoľvek v budúcnosti), nezačalo konanie, ktoré by mohlo viesť k vydaniu rozhodnutia, následkom ktorého by (i) mohlo dôjsť k odňatiu vlastníckeho práva predávajúceho k stavbe alebo jej častiam alebo vydaniu deklaratórneho rozhodnutia, v ktorom by bolo určené, že predávajúci nie je výlučným vlastníkom predmetu zmluvy alebo jej častí; (ii) mohlo dôjsť k vzniku akýchkoľvek práv tretích osôb k predmetu zmluvy alebo jej častiam alebo (iii) došlo k obmedzeniu práva predávajúceho nakladať s predmetom zmluvy alebo jej časťami;
- 1.6. ku dňu uzatvorenia zmluvy nie je vedený žiaden súdny spor, ani správne konanie, týkajúci sa predmetu zmluvy, vrátane vyvlastňovacích konaní týkajúcich sa predmetu zmluvy, žiadne reštitučné či iné sporové konanie, o vlastníctvo predmetu zmluvy sa nevedie žiadne iné konanie, ani predávajúcemu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní;
- 1.7. na predmete zmluvy neviaznu žiadne právne vady, a to ani žiadne vecné bremená, ťarchy, nájomné práva a ani žiadne iné práva (nároky) tretích osôb, s výnimkou:
 - 1.7.1. zmluvy o nájme ev. č. MČ: 26/2020 zo dňa 27.2.2020 uzatvorenej s nájomcom Edux s. r. o., Bratislava, IČO: 52 560 813 v znení dodatku č. 1 a dodatku č. 2, podľa ktorej doba nájmu uplynie dňa 31.08.2025;
 - 1.7.2. zmluvy o nájme ev. č. MČ: 110/2020 zo dňa 28.08.2020 uzatvorenej s nájomcom Edux s. r. o., Bratislava, IČO: 52 560 813, podľa ktorej doba nájmu uplynie dňa 31.08.2025;
 - 1.7.3. zmluvy o nájme uzatvorenej s nájomníčkou Milena Stojanová, [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] pričom zánik nájomného vzťahu z tejto zmluvy je predávajúci povinný zabezpečiť podľa čl. 5 ods. 9 tejto zmluvy.

- 1.8. na predmete zmluvy sa nenachádzajú iné stavby (nehnuteľnosti alebo hnutelné veci), veci alebo siete okrem tých, ktoré sú prevádzané na kupujúceho podľa tejto zmluvy;
 - 1.9. všetky siete stavby alebo siete na nehnuteľnostiach sú vo výlučnom vlastníctve predávajúceho, sú predmetom prevodu na kupujúceho, a nie sú užívané tretími osobami, ani nie sú vedené po iných pozemkoch ako po pozemkoch, ktoré sú predmetom kúpy alebo pozemkoch mesta, mestskej časti a/alebo vyššieho územného celku;
 - 1.10. predmet zmluvy nie je znečistený environmentálnou záťažou (§ 3 písm. t) zák. č. 569/2007 Z. z.), ani nie je znečistený žiadnou nebezpečnou látkou; za nebezpečnú látku sa na účely tejto zmluvy považuje (i.) znečisťujúca látka alebo znečisťujúca chemická zlúčenina, ktorá má alebo môže mať nezanedbateľné škodlivé účinky na zdravie ľudí alebo životné prostredie a (ii.) nebezpečný odpad podľa zák. č. 79/2015 Z.z.;
 - 1.11. nikto neuplatňuje právo tretej osoby, ani právo spochybňujúce vlastníctvo k predmetu kúpy alebo týkajúce sa predmetu kúpy, či vzťahy súvisiace s právami tretích osôb.
2. **Predávajúci sa zaväzuje**, že po uzatvorení zmluvy okrem úkonov predvídaných zmluvou:
- 2.1. neuskutoční žiadny taký právny a/alebo faktický úkon, ktorý by zmaril/znemožnil prevod vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu zmluvy, ani ktorým by sa akákoľvek záruka predávajúceho stala nepravdivou, neúplnou, nepresnou alebo nesprávnou,
 - 2.2. nebude s predmetom zmluvy žiadnym spôsobom nakladať, vrátane jej zaťažovania, scudzovania, prenajímania alebo akýchkoľvek právnych alebo technických zmien predmetu zmluvy.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a potvrdzujú, že kupujúci uzatvára zmluvu spoliehajúc sa na (i) pravdivosť, úplnosť, presnosť a správnosť všetkých vyhlásení predávajúceho a (ii) splnenie všetkých záväzkov predávajúceho alebo záväzkov vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov v súvislosti so zmluvou.
4. Nepravdivosť akéhokoľvek vyhlásenia predávajúceho v tejto zmluve sa považuje za vadu predmetu zmluvy. Kupujúci má pre prípad vady predmetu zmluvy právo podľa svojej voľby:
- 4.1. na zľavu z kúpnej ceny, alebo
 - 4.2. odstrániť vady na náklady predávajúceho, alebo
 - 4.3. odstúpiť od zmluvy.
5. Vadu predmetu zmluvy je kupujúci povinný u predávajúceho uplatniť najneskôr do 5 rokov od prevodu predmetu kúpy na kupujúceho.
6. Predávajúci nezodpovedá za zjavné vady na predmete zmluvy, o ktorých bol kupujúci oboznámený a ktoré vyplývajú zo znaleckého posudku č. 01/2024 zo dňa 18.05.2024 vypracovaný Ing. Evou Hulalovou, znalkyňou z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorého kópia je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. 5 Osobitné ustanovenia

1. Zámer mestskej časti na prevod vlastníctva stavby a pozemku, ktoré sú predmetom tejto zmluvy formou obchodnej verejnej súťaže bol schválený uznesením č. 151/IX/2024 zo dňa 23.04.2024 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa. Podmienky obchodnej verejnej súťaže a prevodu vlastníctva boli schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Vrakuňa uznesením č. 166/X/2024 zo dňa 25.06.2024.
2. Predávajúci dňa 26.06.2024 vyhlásil v termíne od 01.07.2024 do 19.07.2024 obchodnú verejnú súťaž na prevod vlastníctva nehnuteľností uvedených v článku 1 tejto zmluvy podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 17 ods. 3 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so znením Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Vrakuňa a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa účinnými od 15.12.2023, ktorými sa určujú pravidlá pri organizovaní obchodných verejných súťaží.
3. **Kupujúci sa zaväzuje, že:**
 - 3.1. v lehote do 3 rokov od uvoľnenia objektu súčasným nájomcom vybuduje a zhodnotí predmetný objekt s vložením vlastných investícií v celkovej záväznej výške 5 mil. Eur, Strany pre vylúčenie pochybností uvádzajú, že (i.) výška sumy vložených investícií podľa tohto odseku je vrátane DPH a (ii.), výška sumy vložených investícií podľa tohto odseku zahŕňa tiež hodnotu činností podľa čl. 5 ods. 3.4 tejto zmluvy.
 - 3.2. dodrží termín začatia rekonštrukcie objektu, resp. výstavby najneskôr do 31.12.2025,
 - 3.3. najneskôr do 6 mesiacov po kolaudácii požiada o zaradenie strednej školy, resp. spojenej školy do siete škôl na základe príslušných povolení a najneskôr v termíne do 01.09.2027 spustí výučbovú prevádzku,
 - 3.4. v lehote do 4 rokov vybuduje formou prístavby 2 nové telocvične a školský športový areál s bežeckou oválnou dráhou, s multifunkčným ihriskom a 20 parkovacích miest na svojom pozemku pre účely parkovania zamestnancov školy,
 - 3.5. prevezme všetky zmluvné záväzky voči súčnému nájomcovi nebytových priestorov v stavbe, ktorá je predmetom zmluvy – spoločnosti Edux s. r. o., Bratislava, IČO: 52 560 813, za podmienok stanovených v zmluve o nájme ev. č. MČ: 26/2020 zo dňa 27.2.2020 v znení dodatku č. 1 a dodatku č. 2 a na nájom pozemku ev. č. MČ: 110/2020 zo dňa 28.08.2020 do ukončenia zmluvného vzťahu do 31.08.2025.

Za prevzatie záväzkov podľa čl. 5 ods. 3.5 sa považuje vstup kupujúceho do právneho postavenia predávajúceho (ako prenajímateľa) z týchto nájomných zmlúv podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Predávajúci zároveň kupujúceho ubezpečuje, že v súvislosti s týmto vstupom kupujúceho do právneho postavenia predávajúceho (ako prenajímateľa) nehrozí kupujúcemu existencia žiadnych peňažných záväzkov.

4. Predávajúci a kupujúci sa dohodli, že v prípade porušenia niektorej z povinností uvedených v ods. č. 3.1. až 3.5. tohto článku uhradí kupujúci predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100 000,- Eur.
5. Kupujúci nie je v porušení povinností, ak nesplnenie povinností (i) nastalo v dôsledku, alebo spočíva v konaní alebo nekonaní zo strany predávajúceho, (ii) nastalo v dôsledku, alebo spočíva v konaní alebo nekonaní orgánu verejnej moci (napríklad stavebného úradu alebo orgánu verejnej moci na úseku škôl a školských zariadení), alebo (iii) nastalo nezávisle od vôle kupujúceho a bráni mu v splnení tejto povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by kupujúci túto okolnosť alebo jej následky mohol odvrátiť alebo prekonať primeraným, rozumným a právne dovoleným úsilím nezaťažujúcim kupujúceho neprimeranými dodatočnými nákladmi.
6. Zmluvné strany sú oprávnené od zmluvy odstúpiť v prípadoch uvedených v zmluve a/alebo v platných právnych predpisoch. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené zmluvnej strane, ktorej je adresované. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy a zmluvné strany sú povinné vrátiť si všetko, čo si navzájom plnili. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy, ani iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy. V prípade omeškania predávajúceho s vrátením kúpnej ceny kupujúcemu, je predávajúci povinný zaplatiť predávajúcemu za každý i začatý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z kúpnej ceny.
7. Kupujúci vyhlasuje, že ho predávajúci oboznámil so stavom nehnuteľností, že mu je tento známy a v tomto stave ich kupuje.
8. Kupujúci sa zaväzuje, že uhradí správne poplatky za návrh na vklad vlastníckeho práva a na zriadenie vecného bremena a predkupného práva do katastra nehnuteľností.
9. Predávajúci je povinný do 6 mesiacov od uzatvorenia tejto Zmluvy:
 - 9.1. zabezpečiť skončenie nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy zo dňa 06.04.2004 uzatvorenej medzi predávajúcim ako prenajímateľom a nájomníčkou: Milena Stojanová, [REDACTED] (v texte ako „Nájomníčka“), vrátane všetkých právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy (napr. spoločný nájom bytu);
 - 9.2. zabezpečiť, že Nájomníčka predmet nájmu bude zo strany Nájomníčky fakticky vyprataný, a že Nájomníčka nebude žiadnu časť nehnuteľností fakticky užívať, ani nebude kupujúcemu žiadnym spôsobom brániť v užívaní nehnuteľností;V prípade porušenia niektorej povinnosti podľa tohto čl. 5 ods. 9, je kupujúci oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
10. **Predávajúci podpisom tejto zmluvy prehlasuje a zaručuje kupujúcemu, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky predávajúceho, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy:**
 - a) vo vzťahu k nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy alebo akejkolvek jej časti neexistujú žiadne neuspokojené nároky tretích osôb, vrátane štátnych orgánov, všetky dane, poplatky alebo iné odvody boli úplne zaplatené, a že vo vzťahu k predmetu zmluvy alebo akejkolvek jeho časti neprebiehajú žiadne súdne, správne, exekučné alebo iné konania, v ktorých bol uplatnený akýkoľvek nárok, a podľa najlepšieho vedomia predávajúceho uplatnenie takéhoto nároku nehrozí,

11. Predávajúci sa zaväzuje, že nebude disponovať financiami, ktoré kupujúci uhradí v zmysle tejto zmluvy kupujúcemu do doby vydania rozhodnutia vydaného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v zmysle tejto zmluvy a predložením listu vlastníctva na právne účely z ktorých vyplynie, že vlastníkom nehnuteľností je kupujúci.

Čl. 6

Dohoda o zriadení predkupného práva

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli v súlade s § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka na zriadení predkupného práva na dobu 10 rokov v prospech predávajúceho pre prípad, ak sa kupujúci rozhodne nehnuteľnosti predat' alebo akokoľvek inak scudziť. Predkupné právo je dohodnuté ako vecné právo a pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zriadenie predkupného práva sa do katastra nehnuteľností zapíše súčasne s vkladom vlastníckeho práva k predmetu zmluvy na list vlastníctva v časti C: ĎARCHY.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ponuky predaja platí povinnosť pre povinnú osobu z predkupného práva (kupujúceho v tejto zmluve) ponúknuť oprávnenej osobe z predkupného práva (predávajúci v tejto zmluve) predmet zmluvy na odkúpenie maximálne za cenu, za ktorú nehnuteľnosť nadobudol od oprávnenej osoby z predkupného práva.
3. Ponuka predaja alebo iného scudzenia musí byť písomná. Oprávnená osoba je povinná vyjadriť sa k ponuke viažucej sa k predkupnému právu v lehote do 60 dní odo dňa doručenia písomnej ponuky na predaj (scudzenie) a v prípade uplatnenia predkupného práva je povinná osoba s oprávnenou osobou uzavrieť prevodnú zmluvu.
4. Predkupné právo zaniká po 10 rokoch od zápisu vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností alebo splnením všetkých zmluvných podmienok v čl. 5 ods. 3.1 až 3.5 tejto zmluvy (podľa toho čo nastane skôr). Po zániku predkupného práva sa predávajúci zaväzuje byť súčinný kupujúcemu pri výmaze predkupného práva z listu vlastníctva.

Čl. 7

Zriadenia vecného bremena

1. V súlade so znením uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa č. 166/X/2024 zo dňa 25.6.2024 a na základe vzájomnej dohody uzatvárajú zmluvné strany zmluvu o zriadení vecného bremena podľa § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré kataster nehnuteľností zapíše súčasne s vkladom vlastníckeho práva k predmetu zmluvy na list vlastníctva v časti C: ĎARCHY.
2. Predávajúci ako oprávnený z vecného bremena a kupujúci ako povinný z vecného bremena sa navzájom dohodli, že na nehnuteľnostiach: **pozemok registra C-KN parc. č. 3606** vo výmere 7171 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, so **stavbou súpisné číslo 5012**, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, evidovaných na liste vlastníctva č. 2764, katastrálne územie Vrakuňa, nehnuteľnosti sa nachádzajú na Vážskej ulici č. 34 v Bratislave, v okrese Bratislava II, obec BA-m. č. Vrakuňa (ďalej len „predmet vecného bremena“) sa zriaďuje vecné bremeno v povinnosti strpieť na predmete vecného bremena zachovanie druhu stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum na všetkých existujúcich a aj budúcich stavbách.

3. Vecné bremeno sa zriaďuje in rem a spočíva v povinnosti každého a aj ďalšieho vlastníka predmetu vecného bremena trpieť zachovanie druhu stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum.
4. Vecné bremeno sa zriaďuje na 20 rokov a bezodplatne. Po skončení tejto doby sa oprávnený z vecného bremena zaväzuje byť súčinný povinnému z vecného bremena pri výmaze vecného bremena z listu vlastníctva.

Čl. 8

Odovzdanie a prevzatie nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe výzvy kupujúceho, predávajúci odovzdá kupujúcemu a kupujúci prevezme od predávajúceho stavbu najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností ku stavbe v prospech kupujúceho. Na odovzdanie a prebratie stavby môže vyzvať aj predávajúci kupujúceho.
2. Zmluvné strany vyhotovia o odovzdaní a prevzatí stavby písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý bude obsahovať najmä identifikáciu osôb poverených na odovzdanie a prevzatie stavby v mene zmluvných strán, deň odovzdania a prevzatia stavby, stav stavby v čase jej odovzdania a prevzatia, odpočty spotreby dodávaných energií a médií a podpisy oprávnených zástupcov oboch zmluvných strán. Súčasťou preberacieho protokolu bude taktiež odovzdanie a prevzatie príslušnej projektovej dokumentácie od stavby vrátane revízných správ a dostupných kľúčov.
3. Pokiaľ to bude potrebné alebo odôvodnené, urobia zmluvné strany všetky opatrenia potrebné na ohlásenie vlastníctva kupujúceho k stavbe v súvislosti s úhradami platieb za služby a dodávky spojené s užívaním stavby, najmä dodávky elektrickej energie, plynu, vody, odvoz odpadu.

Čl. 9

Doručovanie

1. Akékoľvek písomnosti podľa zmluvy sa považujú za riadne dané či vykonané druhej zmluvnej strane, ak budú doručené osobne, doporučenou poštou, kuriérskou službou na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú táto príslušná zmluvná strana určí v písomnom oznámení zaslanom druhej zmluvnej strane.
2. Akékoľvek oznámenie, či iná písomnosť podľa tejto zmluvy bude považovaná za doručenie:
 - a) dňom fyzického odovzdania oznámenia, ak je oznámenie zasielané prostredníctvom kuriéra alebo doručované osobne; alebo
 - b) dňom doručenia potvrdeným na doručenke, ak je oznámenie zasielané doporučenou poštou.
3. V prípade, že doručenie vyššie uvedeným spôsobom nebude z akéhokoľvek dôvodu možné, uplynutím 7 dní odo dňa, kedy bolo oznámenie zaslané doporučenou poštou na adresu určenú hore uvedeným spôsobom alebo na adresu zapísaného sídla príslušnej zmluvnej strany (ak bude odlišná) a k jeho prevzatiu z akéhokoľvek dôvodu nedôjde, a to ani v lehote 7 dní od jeho zaslania, nastáva fikcia doručenia.

Čl. 10

Ostatné dojednania

1. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností pripraví a podá predávajúci najneskôr do 10 dní od zaplatenia kúpnej ceny podľa tejto zmluvy, v prípade omeškania kupujúceho s platením kúpnej ceny podľa tejto zmluvy aj po zaplatení úrokov z omeškania. Za zaplatenie sa považuje pripísanie kúpnej ceny na účet predávajúceho. V prípade, ak predávajúci nepodá návrh na vklad podľa prvej vety tohto odseku, je návrh na vklad oprávnený podať kupujúci.
2. V súlade so znením podmienok obchodnej verejnej súťaže, výdavky spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva, zriadenie predkupného práva a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností, prípadne za urýchlenie vkladu do katastra nehnuteľností znáša kupujúci. Kupujúci odovzdá za správne poplatky sumu v hotovosti osobne pri podpise kúpnej zmluvy predávajúcemu, ktorý následne kupujúcemu odovzdá potvrdenie o zakúpení správneho poplatku, alebo príslušnú výšku správneho poplatku uhradí na účet predávajúceho.
3. Ak príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, zápisu predkupného práva a vecného bremena podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné navzájom si poskytnúť súčinnosť a odstrániť prípadné nedostatky zmluvy brániace povoleniu vkladu.
4. V prípade zastavenia katastrálneho konania, v deň právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, ktorým bol návrh na vklad vlastníckeho práva zamietnutý táto zmluva zaniká a predávajúci je bezodkladne povinný vrátiť kupujúcemu kúpnu cenu v súlade s touto zmluvou najneskôr však do 10 dní odo dňa oznámenia katastrálnym úradom.
5. Právne účinky vkladu vznikajú právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva prechádzajú na kupujúceho všetky práva a povinnosti spojené s vlastníctvom nehnuteľností.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s návrhom na vklad vlastníckeho práva, zápisom predkupného práva a na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy.

Čl. 11

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
2. Na znak súhlasu potvrdzujú zmluvu svojimi podpismi.
3. Zmluvu možno meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z akéhokoľvek dôvodu celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení. V takomto prípade sa obe zmluvné strany bezodkladne po tom, čo sa niektoré ustanovenia stanú

neplatnými, zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie k tomu, aby boli neplatné ustanovenia nahradené novými platnými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú hospodárskemu účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.

5. Vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Kúpna zmluva sa vyhotovuje v 8-ich vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia sú určené pre potreby konania pred Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho a vecného bremena, dve vyhotovenia sú určené pre kupujúceho, štyri vyhotovenia zmluvy sú určené predávajúcemu.
7. Predávajúci ako povinná osoba podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) je povinný zverejniť túto zmluvu v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami štatutárnych orgánov oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je kópia Znaleckého posudku č. 01/2024 zo dňa 18.05.2024 vypracovaný Ing. Evou Hulalovou, znalkyňou z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností – príloha č. 1.

14. 08. 2024

V Bratislave, dňa

14. 08. 2024

V Bratislave, dňa

Predávajúci:



Mestská časť Bratislava-Vrakuňa
JUDr. Ing. Martin Kuruc
starosta

Kupujúci:



Edu Vrakuňa s.r.o.
Ing. Martin Adásek
konateľ



Príloha
č. 1

Znalc : Ing. Eva Hulalová, Žitná 3, 831 06 Bratislava, [REDACTED]
znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ : Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Širavská 7, 821 07 Bratislava

Číslo objednávky : objednávka zo dňa 29.04.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 01/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – budovy pre školstvo súp.č. 5012 (MŠ-Vážska 34) s príslušenstvom a pozemku parc.č. 3606 k.ú. Vrakuňa, nachádzajúcich sa na Vážskej ulici, v Bratislave - mestskej časti Vrakuňa, okr. Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 32 (12 A4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 29.04.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - budovy pre školstvo súp.č. 5012 (MŠ-Vážska 34) s príslušenstvom a pozemku parc.č. 3606 k.ú. Vrakuňa, nachádzajúcich sa na Vážskej ulici, v Bratislave - mestskej časti Vrakuňa, okr. Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku:

Zamýšľaný právny úkon - zmluva o prevode vlastníckych práv.

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

18.05.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.05.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- 5.1.1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2764 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa zo dňa 29.04.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- 5.1.2 Rozhodnutie - Povolenie na predčasné užívanie stavby "Materská škola 120 obj.č.I -118, vydal Obvodný národný výbor Bratislava II, odbor výstavby a územného plánovania dňa 16.05.1977, č.j.: Výst.328/866/77/K-23 (kópia)
- 5.1.4 Územnoplánovacia informácia, vydala MČ Bratislava-Vrakuňa, č. ÚPI/3537/7098/2024/HAN dňa 30.04.2024 (kópia)
- 5.1.5 Projektová dokumentácia čiastočná (kópia)

5.2 Získané znalcom :

- 5.2.1 Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.05.2024
- 5.2.2 Miestna obhliadka a zameranie skutkového stavu
- 5.2.3 Fotodokumentácia
- 5.2.4 Analýza trhu s obdobnými nehnuteľnosťami

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 č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité 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 1. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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 m² 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),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

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.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [–],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{poz} = \frac{OZ}{k} \quad (6)$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č.2764 k.ú. Vrakuňa, okres Bratislava II.

ČASŤ A: Majetková podstata:

A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Sp.využ.p.	Druh chr.nehn.	Um.pozemku	Právny vzťah
3606	7171	Zast.pl. a nádvoria	16	501	1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Druh chr. nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
5012	3606	11	MŠ - Vážska 34	1

Legenda:

Druh stavby:

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Širavská 7, 821 07 Bratislava, SR
IČO: 603295

Spoluuvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia:

Zmluva o bezodplatnom prevode podľa V-33253/10 zo dňa 7.1.2011

ČASŤ C. Tarchy:
Bez zápisu.

Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.05.2024 za účasti zástupcu vlastníka.
Zameranie vykonané dňa 18.05.2024.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.05.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :
Projektová dokumentácia stavby bola poskytnutá. Skutkový stav bol overený meraním a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.
Vek stavby je určený na základe predloženého Rozhodnutia - povolenia na predčasné užívanie stavby. Objekt bol skolaudovaný v roku 1977.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :
Právna dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom. Ohodnocované nehnuteľnosti sú evidované v KN na liste vlastníctva č. 2764 k.ú. Vrakuňa.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:
Stavby:

- budova súp. č. 5012 (MŠ - Vážska 34) postavená na pozemku parc.č. 3606 k.ú. Vrakuňa
- Pozemok - parc. reg. "C" k.ú. Vrakuňa
- parc.č. 3606 o výmere 7 171 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - spoluvlastnícky podiel 1/1

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova pre školstvo súp.č. 5012, Vážska 34, Bratislava-mestská časť Vrakuňa

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je stavba - budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, postavená ako samostatne stojaca stavba, situovaná v školskom uzavretom a oplostenom areáli. Stavba bola skolaudovaná v roku 1977 ako budova Materskej školy.

Budova je prízemná, nepodpivničená, s plochou strechou. Dispozične pozostáva zo vstupnej haly, chodby, kancelárií, učební, kabinetov, sociálno - hygienických zariadení pre chlapcov a dievčatá, jedálne. Súčasťou objektu je aj služobný byt. Po konštrukčnej stránke má objekt priečny nosný systém. Stavba je založená na železobetónovej stuženej základovej doske a základových pásoch z prostého betónu, s vodorovnými izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové a vnútorné nosné steny sú z porobetónových panelov hr. 250mm, deliace priečky sú murované. Stropná konštrukcia je zo železobetónových panelov hr. 250 mm. Svetlá výška podlažia je 2,95 m, konštrukčná výška je 3,2 m. Strecha je plochá, strešná krytina je asfaltová

navarovaná lepenka, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne povrchy stien sú vápenno-cementové omietky s maľbou, omietky stropov sú vápenno-cementové s maľbou, miestami poškodené - zatečené. V hygienickými miestnosťami sú keramické obklady. Výplne otvorov - drevené zdvojené okná s interiérovými žalúziami a čiastočne plastové (v priestore služobného bytu) a nové plastové vstupné dvere. Vnútorne dvere sú hladké do oceľovej zárubne. Podlahy sú betónové s nášľapnou vrstvou laminátové parkety v kombinácii s PVC, keramická dlažba v sociálnych priestoroch. Vybavenie sociálnych priestorov je štandardné - keramické umývadlo, WC misa combi s dolnou nádržkou. Vykurovanie je teplovodné ústredné z centrálnej výmenníkovej stanice napojenej na horúcovod. Vykurovacie telesá sú liatinové rebrové radiátory. V objekte sú rozvody teplej studenej vody, rozvody kanalizácie do verejnej siete, rozvody kúrenia, rozvody elektriny. Do objektu je privedený plyn. Objekt je chránený bleskozvodom.

Technický stav niektorých prvkov krátkodobej životnosti vyžaduje výmenu alebo opravu, stavba bola venovaná len najnutnejšia starostlivosť. Objekt nie je zateplený, strecha na niekoľkých miestach zateká, okná boli vymenené len čiastočne (v priestoroch služobného bytu), elektroinštalácia kapacitne nepostačuje. V čase obhliadky technický stav objektu však umožňuje jeho využitie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 31 budovy materských škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(18,5 \cdot 17 + 25,45 \cdot 15 + 12,725 \cdot 2 + 25,45 \cdot 15 + 12,725 \cdot 2 + 9 \cdot 1,5 + 19 \cdot 1,5) \cdot 0,3$	351,27
Vrchná stavba	
$(18,5 \cdot 17 + 25,45 \cdot 15 + 12,725 \cdot 2 + 25,45 \cdot 15 + 12,725 \cdot 2 + 9 \cdot 1,5 + 19 \cdot 1,5) \cdot 3,20$	3 746,88
Zastrešenie	
$(18,5 \cdot 17 + 25,45 \cdot 15 + 12,725 \cdot 2 + 25,45 \cdot 15 + 12,725 \cdot 2 + 9 \cdot 1,5 + 19 \cdot 1,5) \cdot 0,25$	292,73
Obstavaný priestor stavby celkom	4 390,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(18,5 \cdot 17 + 25,45 \cdot 15 + 12,725 \cdot 2 + 25,45 \cdot 15 + 12,725 \cdot 2 + 9 \cdot 1,5 + 19 \cdot 1,5)$	1170,9	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1170,9) / 1 = 1170,90 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1170,9 \cdot 3,2) / (1170,9) = 3,20 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1170,9) = 0,9405$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,49
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	19,00	20,29
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,76
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,42
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	1,93
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,89
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,14
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,21
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okné	5,00	1,00	5,00	5,35
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,14
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,28
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,35
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,14
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,21
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,42
Spolu		100,00		93,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 93,50 / 100 = 0,9350$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,412$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_x * k_M \quad [€/m^3]$$

1,10

$$VH = 78,84 €/m^3 * 3,412 * 0,9350 * 0,9405 * 0,9563 * 0,939 *$$

$$VH = 233,6568 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova pre školstvo súp.č. 5012	1977	47	53	100	47,00	53,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$233,6568 \text{ €/m}^3 * 4390,88 \text{ m}^3$	1 025 958,97
Technická hodnota	$53,00 \% \text{ z } 1\,025\,958,97 \text{ €}$	543 758,25

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot

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	265,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	265,00m	926	30,74 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	397,50m ²	425	53,98 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	14,11 €/m
5.	Plotové vráтка: a) plechové plné	1 ks	4050	246,80 €/ks
				134,44 €/ks
Dĺžka plotu:		265 m		
Pohľadová plocha výplne:		$265 * 1,5 = 397,50 \text{ m}^2$		
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:		$k_{cu} = 3,412$		
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:		$k_m = 1,10$		

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	1977	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(265,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 397,50\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,412 * 1,10$	76 169,94
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 76\,169,94 \text{ €}$	16 506,03

2.2.2 NN 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.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 25 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1977	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,412 * 1,10$	1 494,71
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 1 494,71 \text{ €}$	323,90

2.2.3 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: 1.3. Vodovodné prípojky a rády liatinové potrubie
 Položka: 1.3.a) Prípojka vody DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1740/30,1260 = 57,76 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 25 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1977	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 57,76 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,10$	5 419,62
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 5 419,62 \text{ €}$	1 174,43

2.2.4 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$2,0 * 1,5 * 1,5 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1977	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 1,10$	4 294,47
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 4 294,47 \text{ €}$	930,61

2.2.5 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	27 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1977	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,10$	4 508,78
Technická hodnota	$21,67 \% z 4 508,78 \text{ €}$	998,72

2.2.6 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:	22 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1980	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,10$	1 165,07
Technická hodnota	$26,67 \% z 1 165,07 \text{ €}$	310,72

2.2.7 Spevnené plochy**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $13*5 + 10*1,5 = 80 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2020	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 1,10$	4 386,74
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 4 386,74 \text{ €}$	4 035,80

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova pre školstvo súp.č. 5012	1 025 958,97	543 758,25
Plot	76 169,94	16 506,03
NN prípojka	1 494,71	323,90
Vodovodná prípojka	5 419,62	1 174,43
Vodomerná šachta	4 294,47	930,61
Kanalizačná prípojka	4 608,78	998,72
Plynová prípojka	1 165,07	310,72
Spevnené plochy	4 386,74	4 035,80
Celkom:	1 123 498,30	568 038,46

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY**

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Poloha nehnuteľnosti je vhodná, predurčená je v zmysle kolaudačného rozhodnutia pre zamýšľaný účel využitia - školstvo. Budova je postavená v školskom areáli, v zastavanom území mestskej časti Vrakuňa, v rovinnom teréne, na rohu ulíc Vážska a Žitavská, v centre sídliskovej zástavby bytových domov. Nehnuteľnosť je veľmi dobre prístupná po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupná je aj pešo, automobilovou dopravou a prostriedkami MHD. Objekt je orientovaný v smere SV-JZ. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektrina, verejný vodovod, verejná kanalizácia a zemný plyn) a navyše aj na rozvod teplovodu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľnosti v zmysle kolaudačného rozhodnutia - budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, je v maximálnej miere naplnené, priestory sú na tento účel využívané. Poloha, konštrukčné vyhotovenie, vybavenie a dispozičné riešenie umožňuje realizovať zamýšľanú funkciu využitia v plnom rozsahu. Technický stav niektorých prvkov krátkodobej životnosti vyžaduje výmenu alebo opravu, stavba bola venovaná len najnutnejšia starostlivosť. V čase obhliadky technický stav však umožňuje využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká spojené s plným využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviazu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu existujúcich energií, resp. obmedzení užívania nehnuteľnosti (prístupu a prízjazdu), všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti sú dostatočne ošetrené technicky aj právne.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,05

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,050	13	13,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	3,150	30	94,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,050	8	8,40
4	Previádajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,150	7	22,05
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na	II.	2,100	6	12,60

	cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,150	9	28,35
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	2,100	6	12,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,050	5	5,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,150	6	18,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	3,150	7	22,05
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,150	7	22,05
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,050	10	10,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,105	8	0,84
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	9	18,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	1,050	8	8,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,578	7	4,05
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	1,050	4	4,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	2,100	20	42,00
Spolu				180	370,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie
Všeobecná hodnota

 $k_{PD} = 370,29 / 180$
 $V\dot{S}H_5 = TH * k_{PD} = 568\,038,46 \text{ €} * 2,057$

2,057

1 168 455,11 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok reg. "C" KN parc.č. 3606 evidovaný na LV č. 2764, k.ú. Vrakúňa. Výmera pozemku je 7 171 m² (pozemok pod stavbou a príslušný pozemok - príslušiaci dvor).

Pozemok je situovaný v zastavanom území obce Bratislava, k.ú. Vrakúňa, obec BA – m.č. Vrakúňa, okres Bratislava II, v centre bežného sídliska s dobrou dopravou do centra mesta MHD. Pozemok je v rovinnom teréne, identifikácia podľa LV ako zastavané plochy a nádvoria, ohraničený komunikáciami Vážska a Žitavská. V mestskej časti je vybudované kompletne občianske vybavenie, infraštruktúra. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón, internet, diaľkové vykurovanie. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie na pozemkoch vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Na nehnuteľnosť sa nevzťahuje tarcha. Podľa UP hl.m. SR Bratislavy sa pozemok nachádza v obytnej zóne, avšak v území zmiešanom, rozvojovom, s kódom 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu.

Parcelea	Druh pozemku	Vzorec	Spoľu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3606	zastavané plochy a nádvoria	7171	7171,00	1/1	7171,00

Obec:

Bratislava

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient u
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_t koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

infraštruktúry pozemku

k_z
koeficient povyšujúcich faktorov 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote 1,00

k_R
koeficient redukovujúcich faktorov 0. nevyskytuje sa 1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,7800
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7800$	250,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 7\,171,00 \text{ m}^2 * 250,95 \text{ €/m}^2$	1 799 562,45 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty budovy pre školstvo súp.č. 5012 (MŠ-Vážska 34) s príslušenstvom a pozemku parc.č. 3606 k.ú. Vrakuňa, nachádzajúcich sa na Vážskej ulici, v Bratislave - mestskej časti Vrakuňa, okr. Bratislava II pre účel plánovaného prevodu nehnuteľnosti. Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 18.05.2024, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova pre školstvo súp.č. 5012	1 118 510,72
Plot	33 952,90
NN prípojka	666,26
Vodovodná prípojka	2 415,80
Vodomerná šachta	1 914,26
Kanalizačná prípojka	2 054,37
Plynová prípojka	639,15
Spevnené plochy	8 301,64
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 3606 (7 171 m ²)	1 799 562,45
Všeobecná hodnota celkom	2 965 017,56

Všeobecná hodnota zaokrúhlená

2 970 000,00

Slovom: Dva milióny deväťsto sedemdesiat tisíc Eur

V Bratislave dňa 18.5.2024

Ing. Eva Hulaľová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2764 - čiastočný, k.ú.Vrakuňa
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Rozhodnutie - Povolenie na predčasné užívanie stavby "Materská škola 120 obj.č.I -118"
4. Územnoplánovacia informácia
5. Situácia
6. Pôdorys 1.NP
7. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres 102 Bratislava II
Obec 529338 Bratislava-Vrakuňa
Katastrálne územie 870293 Vrakuňa

Datum vyhotovenia 29.4.2024
Čas vyhotovenia 10:53:55
Údaje platné k 26.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2764 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3606	7171	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5012	3606	11	MŠ-Vážska 34		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

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	Spoluovlastnícky podiel
1	Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Ľavská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR, IČO: 603295	1/1

Titul nadobudnutia:
 Kúpa V-1172/97 zo dňa 10.4.1997, GP 52/96
 Žiadosť o zápis garáže 2067,2068/97 zo dňa 18.5.1998
 Darovacia zmluva V-2109/04 zo dňa 13.12.2004
 Darovacia zmluva V-7161/05 zo dňa 22.2.2006
 Rozhodnutie o určení súp. čísla 2660/07-Št zo dňa 14.6.2007
 Rozhodnutie o určení súp. čísla 2271/06-Št-28 zo dňa 8.6.2006
 Rozhodnutie o určení súp. čísla 4723/06-Št-67 zo dňa 20.12.2006
 Zmluva o bezodplatnom prevode podľa V-33253/10 zo dňa 1.1.2011
 Zamenná zmluva podľa V-23382/16 zo dňa 14.9.2016

Iné údaje:

Žiadosť o zápis č. 1541/484/2013/OSMPČ/DU zo dňa 18.02.2013, Z-3406/13
 Informácia o zrušení orientačného čísla a súpisného čísla stavby Č.j. 98/12320/2023/SÚ/Št/zrušenie zo dňa 26.10.2023 a Oznámenie o odstránení staveb č. SU-1379/15398/2023/Mat zo dňa 10.10.2023, Z-16973/2023.

Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Základná škola, Žitavská 1, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Protokol č. 455/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Základnej školy na Žitavskej 1 v Bratislave, Z-17660/13 Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam pozemkom registra C KN parc. č. 3609/1, 3609/2 a stavbu so súp. č. 5043 na parc. č. 3609/1, Z-17660/13 Poznámky: Bez zápisu	
3	Základná škola, Rajčianska 3, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Protokol č. 463/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Základnej školy na Rajčianskej 3 v Bratislave, Z-17667/13 Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti stavby so súp. č. 5097 na parc. č. 1141/1, Z-17667/13 Poznámky: Bez zápisu	
4	Materská škola, Kaméliová 10, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Protokol č. 457/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Materskej školy na Kaméliovej 10 v Bratislave, Z-17668/13 Protokol o zverení nehnuteľného majetku do správy Materskej školy na Kaméliovej 10 v Bratislave č. 452/2013 zo dňa 13.6.2013, Z-17729/13 Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti stavby so súp. č. 8671 na parc. č. 1224/2, 1224/6, Z-17668/13 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 3636/1 a stavbu súpis. č. 5030 na p. č. 3636/1, Z-17729/13 Poznámky: Bez zápisu	
5	Základná škola, Železničná 14, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Protokol č. 454/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Základnej školy na Železničnej 14 v Bratislave, Z-17670/13 Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti stavby so súp. č. 8432 na parc. č. 631/91, Z-17670/13 Poznámky: Bez zápisu	
6	Materská škola, Kriková 20, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Protokol č. 456/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Materskej školy na Krikovej 20 v Bratislave, Z-17726/13 Protokol č. 453/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Materskej školy na Krikovej 20 v Bratislave, podľa Z-17656/13	

Iné údaje
K vlastníkov: č. 1 je správa k nehnuteľnosti stavby so súp. č. 8722, Z-17726/13
K vlastníkov: č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemkom parc. č. 718/1, parc. č. 718/2
Poznámky: Bez zápisu

Nájomca - Nevidovaní

Iná oprávnená osoba - Nevidovaní

Titul nadobudnutia - nepriradené

ROZHODNUTIE KATASTRÁLNEHO URADU C.201/5-3837-780/95 ZO DŇA 6.2.1996.

ZIADOST O ZAPIS C.1121/96/RC ZO DŇA 29.3.1996.

ROZHOD. C.3572/96-33-KR Z 16.12.1996

ZIADOST O ZAP. C.J.659/97/RC /POTVRD.651/97-KR,GP/

Osvädčenie o vydržaní N 65/98, Nz 62/98 zo dňa 11.2.1998

Zápis stavby č.j.1688/92 zo dňa 2.10.1992

Darovacia zmluva V-7263/99 zo dňa 6.6.2001

Zápis stavieb č.j.3800/02 zo dňa 21.10.2002

Darovacia zmluva V-3253/02 zo dňa 30.10.2002

Darovacia zmluva č.V-3584/04 z 9.11.2004

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poraďové číslo 1	Vecné bremeno na parc. č. 3413/143 spočívajúce strpieť na zaťaženom pozemku: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie c) vstup, prechod, prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za účelom výkonu povolenej činnosti v rozsahu GP č. 343/2015, č. over. 173/2016 v prospech Západoslovenská distribučná, a. s.(36361518) podľa V-7951/2017 zo dňa 20. 4. 2017.
Vlastník poraďové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemku CKN parc. č. 1063/1: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 6/2019, číslo overenia G1-530/2019 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. IČO 36361518, podľa V-24849/2019 zo dňa 24.9.2019.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne účinky
 Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a
 osadenie stavieb na pozemky.
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava II	Obec	Bratislava-Vrakuňa	Katastrálne územie	Vrakuňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3606					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účinky					
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 20.5.2024 22:15:58			Bez autorizácie			
Údaje platné k 17.5.2024 18:00:00						

332-
[REDACTED]

O d o v o d n ý n á r o d n ý v ý b o r B r a t i s l a v a
- odbor výstavby a územného plánovania -

C. J. Výst. 328 866/77/K-23

Bratislava, dňa 16.5.1977

Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava II, Tomášova ul., ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. zákona č. 50/1976 Zb. / v ďalšom " stavebný zákon " /, vydáva o žiadosti stavebníka " INVESTING ", Rezedová 1, Bratislava, rozhodnúť 14.2.1977 toto

R o z h o d n u t i e :

Žiadateľovi: INVESTING, Rezedová 1, Bratislava, podľa § 83 stavebného zákona sa p o v o ľ u j e

predčasné užívanie stavby :

Materská škola 120 obj.č.I - 118, sídlisko Bratislava, Podunajské Biskupice, Dolné Hony I - do 31.8.1977.
Stavebník, alebo budúci užívateľ je povinný do 15 dní po odovzdaní a prevzatí stavby - prekládka inž. sietí / voda, plyn, elektrika/ - podať návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.
Pre predčasné užívanie stavby určuje stavebný úrad tieto osobitné podmienky:

- 1./ Stavebník spolu s dodávateľom a projektantom zabezpečí prekládku inž. sietí uložených na pozemku v areáli MŠ. Stavebník zabezpečí provizorným oplotením tú časť ihriska MŠ, kde sa nachádzajú inž. siete.
- 2./ Počas realizácie prekládky dodávateľ a investor zvýši pozornosť pri dodržaní bezpečnosti práce, najmä pokiaľ ide vo vzťahu k občanom, aby tieto vhodnou formou boli upozornení o vymedzení staveniska.
- 3./ Investor zabezpečí provizornú prístupovú komunikáciu a urobí také opatrenia, aby bola zachovaná bezpečnosť obyvateľov.

bl.č. 1379.

Odôvodnenie :

Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava - II, na návrh stavebníka :INVESTING, Rezedová 1, Bratislava, zo dňa 14.2.1977 v zmysle stavebného zákona zahájil kolaudačné konanie, pri ktorom bolo zistené, že v danom prípade sú splnené podmienky podľa § 288 Hospodárskeho zákonníka pre predčasné užívanie stavby. Miestnym zisťovaním dňa 18.3.1977 boli zistené závažné brániace riadnemu a bezpečnostnému užívaniu stavby, / zabezpečenie prístupu a prízjazdu k stavbe, neukončené oplotenie, neukončené terénne úpravy, nedorobky v objekte /, ktoré boli odstránené dňa 14.5.1977. Ďalej bolo zistené, že inž. siete, ktoré sú predmetom prekládky sú ukončené v časti pozemku určenému pre ihrisko a zeleň a technicky nepodmieňujú prevádzku objektu MŠ. V priebehu uskutočnenia prekládky sietí bude užívanie ihriska vymedzené provizorným oplotením.

Stavebný úrad dospel k záveru, že vydanie povolenia za určených podmienok na stanovenú dobu treba považovať za odôvodnené.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu sa môžu účastníci konania odvolať do 15 dní od doručenia na Odbor územného plánovania a architektúry NV hl. mesta SSR Bratislavy, prostredníctvom tunajšieho odboru výstavby a ÚP ObNV II / § 53 zák.č. 71/1967 Zb. o správnom konaní /.

O tom sa upovedomujú:

bl.č. 1380.

1. / Investing. stat. Šikula s. Šararik, tech. dovoz,
s. Hôrava, Rezedová ul.č. 1, Bratislava,
2. / Obvodná hospod. správa školských zariadení s. Dž,
Ul. I. Horvátka, Bratislava,
3. / ObNV Bratislava II - odbor školstva,
4. / Hygienik obvodu II, Šmidkeho ul, Bratislava,
5. / NV hl. m. SSR - MIPO, Radlinského ul. Bratislava,
6. / Pozemné stavby n.p. Miletičova ul. č. 7, Bratislava,
7. / Finančný odbor ObNV II,
8. / OÚPA NV hl. mesta SSR Bratislavy, Nová radnica,
9. / MNV - Podunajské Biskupice,
10. / ObNV II - OVaÚP, Tomášikova ul.



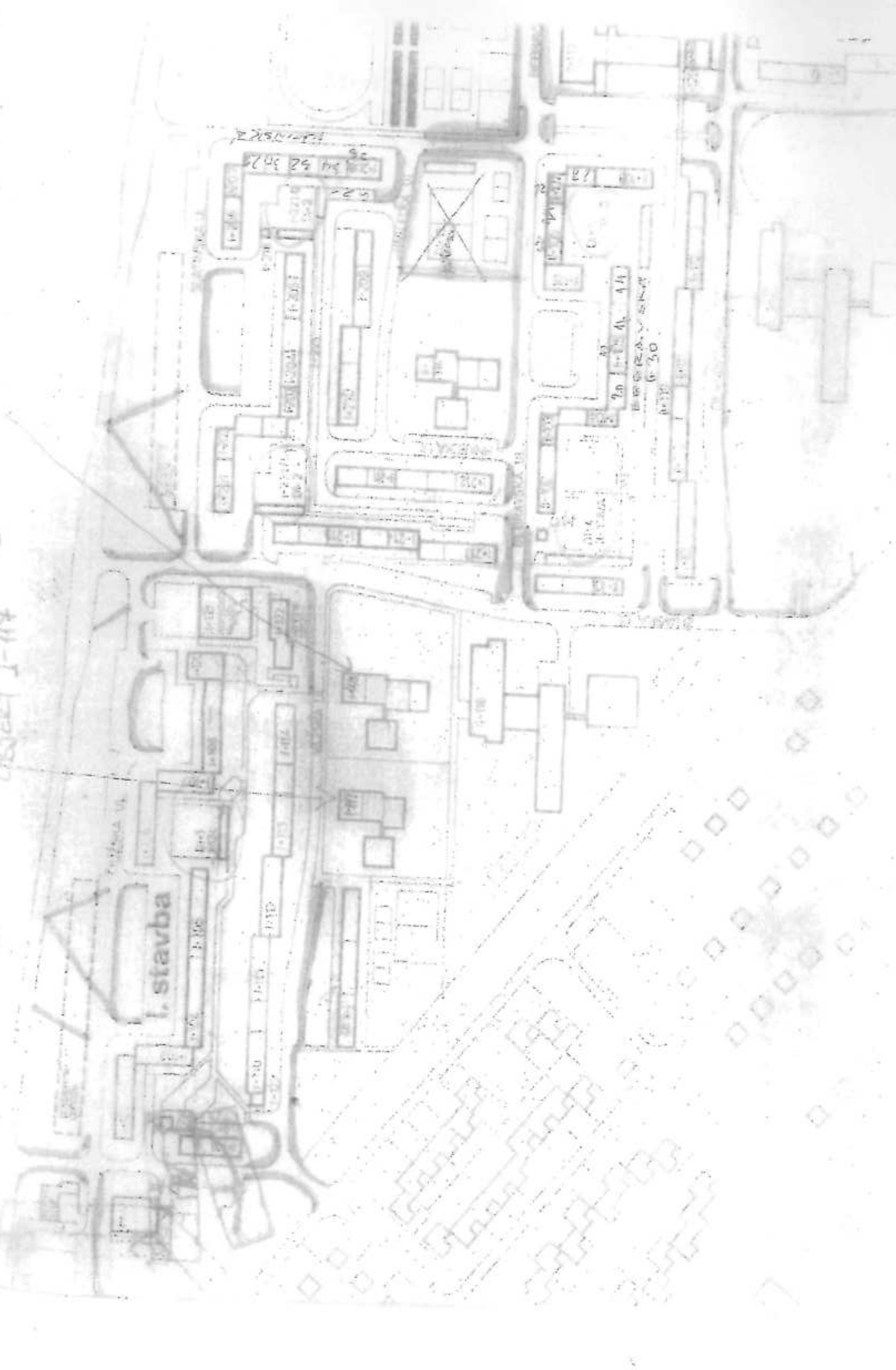
Vedúci odboru výstavby
a územného plánovania
Ing. Jozef Štipkala

V: [REDACTED]

bl.č. 1378.

18.12.1974
K11-I 17870

18.12.1974





Mestská časť Bratislava – Vrakuňa
Širavská 7, 821 07 Bratislava

Mestská časť Bratislava- Vrakuňa
Ref. Správy nehnuteľného majetku
Širavská 7
821 07 Bratislava

Váš list č./zo dňa
29.04.2024

Naše číslo
ÚPI/3537/7098/2024/HAN

Vybavuje/linka
Ing. Hanková/40204881

Bratislava
30.04.2024

VEC

Územnoplánovacia informácia

pozemok reg. „C“ parc. č.: 3606, druh pozemku- zastavaná plocha a nádvorie, výmera 7171 m²
pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

katastrálne územie: Vrakuňa
lokalita: Vážska ulica v Bratislave

Záujmový pozemok sa nachádza v území, ktoré definuje celomestská územnoplánovacia dokumentácia územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov ako územia občianskej vybavenosti s kódom 202- občianska vybavenosť lokálneho významu s podmienkami a spôsobom využitia plôch uvedenými v regulačnom liste 201 (v prílohe).

Z hľadiska regulatívov intenzity využitia územia je územie funkčnej plochy s kódom 202 definované ako stabilizované.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územie občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce

- Zariadenia administratív, správy a riadenia
- Zariadenia školstva
- Zariadenia kultúry
- Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- Zariadenia cirkvi
- Zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

TELEFÓN
02/45522079, 02/45520574

FAX
02/45257984

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB, a.s.

IČO: 00 603 295
DIČ: 2020840118

web: www.vrakuna.sk
e-mail: podatelna@vrakuna.sk

- Bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- Integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- Zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- Zeleň liniovú a plošnú
- Vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
- Zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- Účelové zariadenia verejnej správy a štátnej správy
- Zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné

- Zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- Bývanie v rodinných domoch
- Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- Autokempingy
- Areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- Skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- Stavby na individuálnu rekreáciu
- Zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Táto informácia je vydávaná na žiadosť. Nenahrádza územnoplánovaciu informáciu Hlavného mesta SR Bratislavy, nie je záväzným stanoviskom k investičnej činnosti a nenahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti vydávané hlavným mestom SR Bratislava ako dotknutým orgánom v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona o obecnom zriadení. Nenahrádza ostatné vyjadrenia, súhlasy, rozhodnutia, povolenia a stanoviská vydávané podľa osobitných predpisov.

JUDr. Ing. Martin Kuruc
starosta

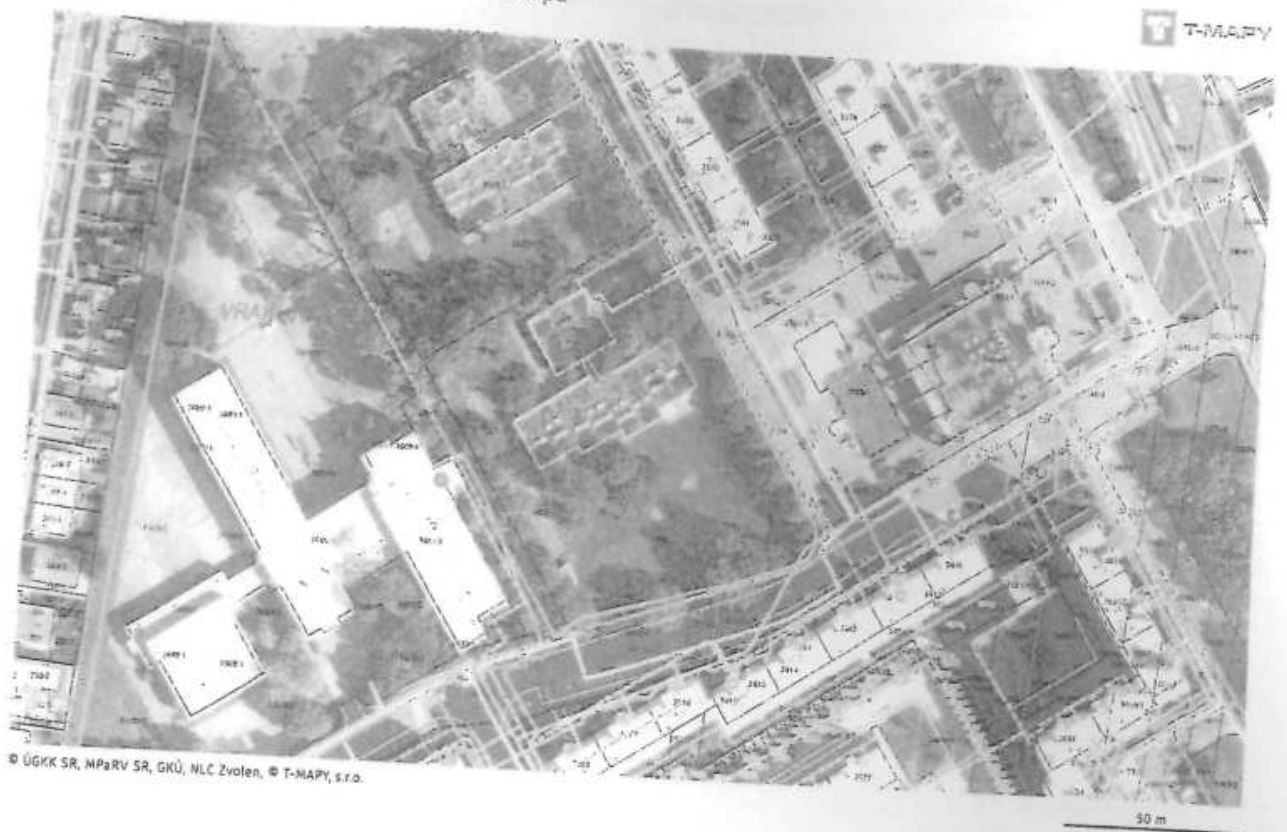
CO: spis



mesistvá časť
Bratislava-Vrakuňa

Všeobecná mapa

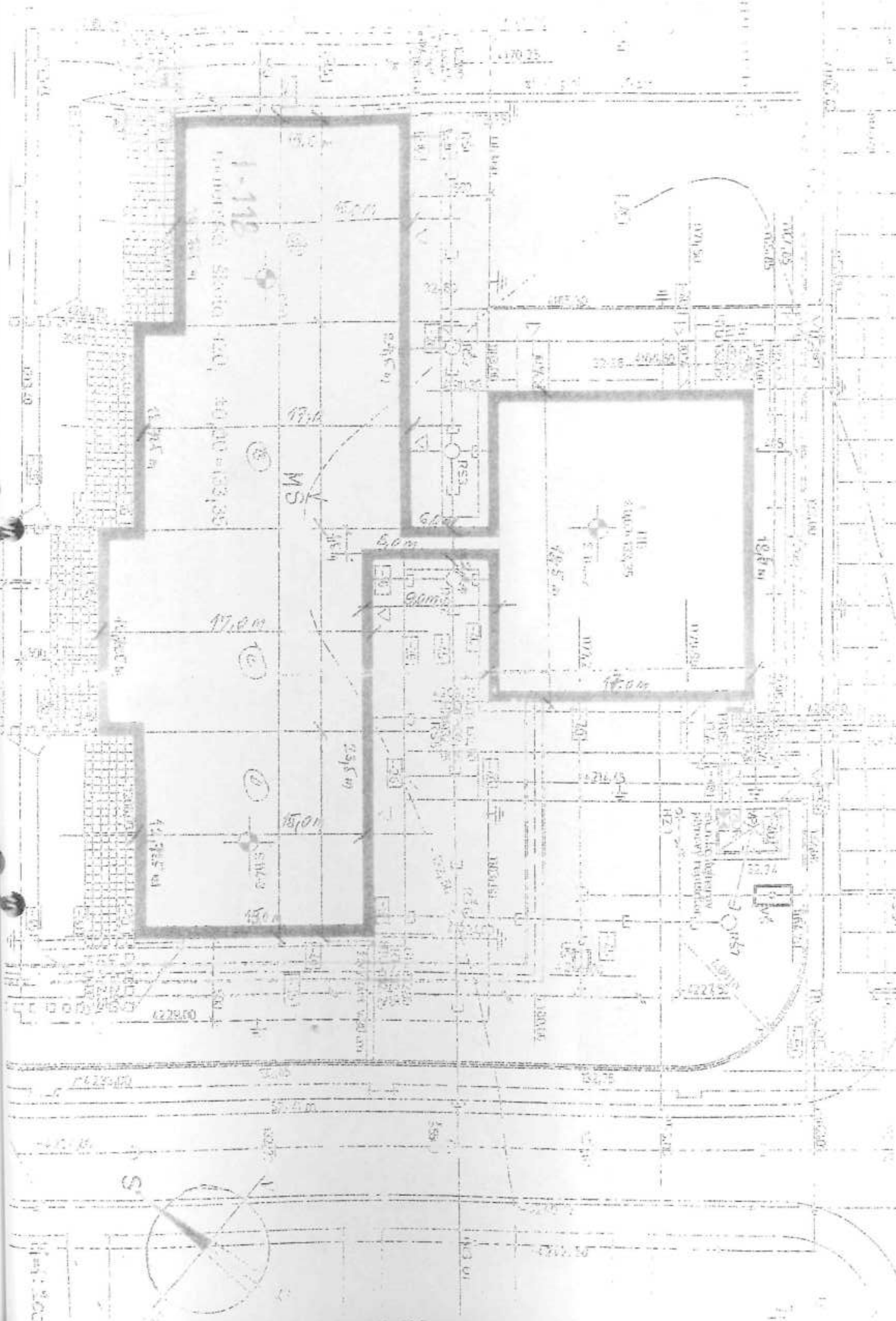
T-MAPY



© ÚGKK SR, MPAV SR, GKÚ, NLC Zvolen, © T-MAPY, s.r.o.

generované 2024-05-20 z <https://mobec.sk/bratislavavrakuna#base>

strana 1 z 2





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvi: 370900 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo 914083.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 01/2024.

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



Podľa osvedčovacej knihy podpisov č. 641/2024 osvedčujem pravosť podpisu JUDr. Ing. Martin Kuruc, r.č. [REDACTED], po preukázaní totožnosti podľa občianskeho preukazu č. [REDACTED] listinu podpísal/a za mojej prítomnosti alebo uznal/a za svoj vlastný podpis, ktorý bol osvedčovaný.

Miestny úrad Bratislava – Vrakuňa dňa 14.08.2024

Mgr. Miroslava Karoľová

Podľa osvedčovacej knihy podpisov č. 642/2024 osvedčujem pravosť podpisu Ing. Martin Adásek, r.č. [REDACTED], po preukázaní totožnosti podľa občianskeho preukazu č. [REDACTED] listinu podpísal/a za mojej prítomnosti alebo uznal/a za svoj vlastný podpis, ktorý bol osvedčovaný.

Miestny úrad Bratislava – Vrakuňa dňa 14.08.2024

Mgr. Miroslava Karoľová

