

Znalec: Ing. Miroslava Juritková
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty
nehnuteľností
tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1703973 SNM/17/128/MD

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 3/2018

Vo veci: Objednávka OTS1703973 SNM/17/128/MD, z dňa 12.12.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „C“ KN v k.ú. Vinohrady, parc.č. 21644/1 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 31 m², LV č. 3495, podľa GP č. 95/2017

Počet listov (z toho príloh): 39 (21)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Objednávka OTS1703973 SNM/17/128/MD, z dňa 12.12.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „C“ KN v k.ú. Vinohrady, parc.č. 21644/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 31 m², LV č. 3495, podľa GP č. 95/2017

2. Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Zriadenie vecného bremena

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia : 12.12.2017

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 27.1.2018

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 27.1.2018

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS1703973 SNM/17/128/MD
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 55233/17-410211 z dňa 9.11.2017
- Geometrický plán č. 95/2017 na zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela č. 21644/1a na vyznačenie práva uloženia a údržby inžinierskych sietí a ich ochranného pásma na pozemku p.č. 21644/1
- Mapový podklad (príloha č.6 ZP)
- Zmluva o nájme pozemku a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 08-83-0488-13-00/0099
- Uznesenie č. 1236/2016 zo dňa 25.-26.09.2013, vydané MAGS OOR/2013 z dňa 4.10.2013

6.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3495, k.ú. Vinohrady, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 19.1.2018
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.1.2018
- Miestne šetrenie
- Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z., vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Všeobecná hodnota vecného bremena, závrada viaznuca na nehnuteľnosti, sa odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závrady pre zaťaženého vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas obdobia 20 rokov (závrada neobmedzeného trvania). Pri pozemkoch sa hospodárska ujma určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať.

Všeobecná hodnota pozemku, vstupujúca do výpočtu nájmu pozemku, **je stanovená metódou polohovej diferenciacie.**

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku porovnávacou metódou a výnosovou metódou nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti som nemala k dispozícii zodpovedajúce podklady pre použitie tejto metódy.

Z dôvodu objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku boli skúmané ponuky realitných spoločností na predaj stavebných pozemkov v lokalite Bratislava - Vinohrady.

a1) Definície základných 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 neprímeranou pohnútkou.

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom 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),
- metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov vyhlášky 213/2017, je základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti

obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

a3) Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa počíta ako:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} [€],$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

a4) Všeobecná hodnota nájmu pozemku

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/m^2, rok]$$

kde:

VŠHPOZMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Vlastnícké a evidenčné údaje pozemok reg. „C“ KN p.č, 21644/1, LV č. 3495, na základe čiastočného výpisu z KN. k.ú. Vinohrady, obec BA - m.č. Nové Mesto, Okres Bratislava III

Okres: Bratislava III

Obec: BA – m.č. NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Vinohrady

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELA** registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.
21644/1	9885	Zastavané plochy a nádvoría	22	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22– pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Umiestnenie pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č. spoluhl. podiel
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99,
SR

1/1

Titul nadobudnutia: podrobnosti v prílohe ZP

ČASŤ C: **ŤARCHY** podrobnosti v prílohe ZP

b3) údaje na základe geometrického plánu GP č. 95/2017, k.ú. Vinohrady na zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok CKN p.č. 21644/1 úradne overený Katastrálnym úradom Bratislava dňa 11.8.2017 pod číslom 1834/7.

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav				Zmeny						Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcele číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN														
3495		21644/1	9893	zastavaná pl.	1			21644/1	31	21644/1	9893	zastavaná pl.	22	doterajší
					2			21644/1	31					
					3			21644/1	2					
6559		5390/5	263	záhrada						5390/5	263	záhrada	4	doterajší
Spolu:			1 0156								1 0156			
Legenda: kód spôsobu využívania 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestujú zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoké zeleň a iné poľnohospodárske plodiny 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť														
Poznámka č.1: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela č. 21644/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parcely č. 5390/5.														
Poznámka č.2: Zriaďuje sa vecné bremeno práva uloženia a údržby inžinierskych sietí a ich ochranného pásma na pozemku parcela č. 21644/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parcely č. 5390/5.														

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 27.1.2018

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 27.1.2018

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola porovnávaná, predmetom ohodnotenia nie sú stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia je zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela č. 21644/1 v rozsahu vyznačenom GP č. 95/2017. Pozemok p.č. 21644/1 je evidovaný na LV 3495 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ako zastavaná plocha, plocha na ktorej je postavená inžinierska stavba - cestná, miesta a účelová komunikácie, čo nie je celkom v súlade so skutočným využívaním pozemku v čase ohodnotenia. Časť ohodnocovaného pozemku v ktorej bude zriadené VB nie je súčasťou telesa cestnej komunikácie, bola zatrávnenu plochou, v čase ohodnotenia sa na pozemku nachádza stavba vjazdu k stavbe rodinného domu na pozemku p.č. 21644/1.

Ako podklad k ohodnoteniu VB bola predložená Zmluva o nájme pozemku a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 08-83-0488-13-00/0099 kde **bol zistený nesúlad vo výmere časti pozemku p.č. 21644/1**. V zadaní ZP a v priloženom GP č. 95/2017 je vecné bremeno vyznačené v rozsahu 31 m². Zmluva č. 08-83-0488-13-00/0099 pojednáva o ploche vo výmere 18m².

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

Predmetom ohodnotenia je zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 21644/1 o výmere 31 m² k.ú. Rača

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

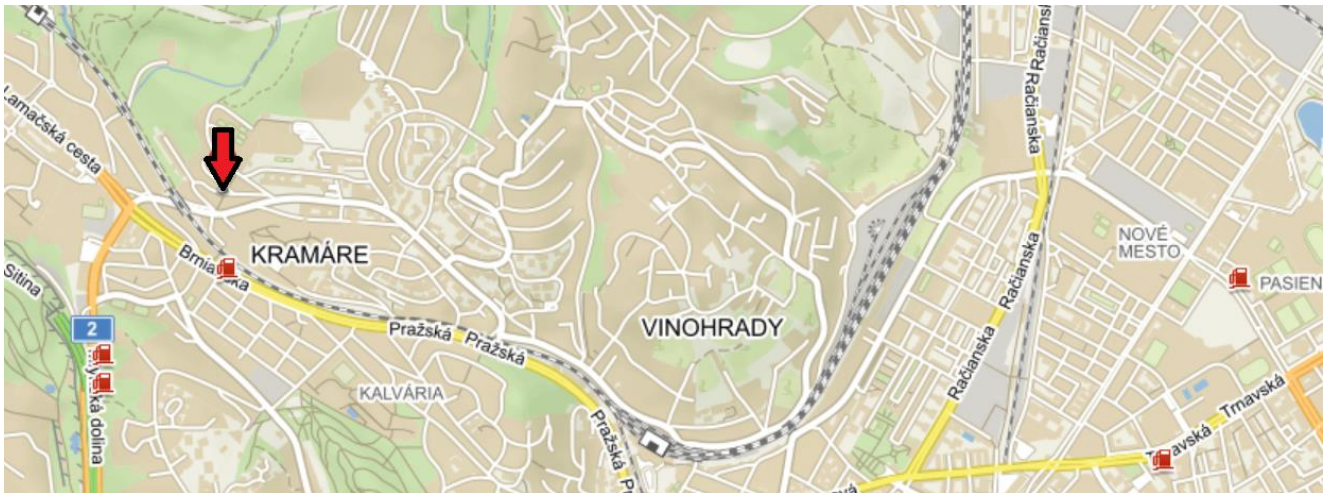
Nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a)Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je zriadenie VB práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku p.č. 21644/1, pozemok sa nachádza na ul. Ďumbierska, v mestskej časti Nové Mesto / miestna časť Kramáre.





Obr: Umiestnenie VB na pozemku p.č. 21644/1, ul. Ďumbierska, Kramáre Bratislava

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 21644/1 je v čase ohodnotenia využívaný už ako vjazd k rodinnému domu na p.č. 5390/5, pred vybudovaním vjazdu užívaný zrejme ako trávnatá plocha. Čiastočný nesúlad zo zápisom na LV – pozemok na ktorom je postavená cestná stavba. Iné využitie pozemku sa v budúcnosti nedá predpokladať.

V zmysle vydanéj územnoplánovacej informácie číslo MAGS OUIČ 55233/17-410211 z dňa 9.11.2017, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie ktorého je súčasťou pozemok p.č. p.č. 21644/1 v k.ú. Nové Mesto funkčné využitie územia: **námestie a ostatné komunikačné plochy**. Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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

V čase ohodnotenia nie sú známe riziká, ktoré by bránili zriadeniu vecného bremena na časti pozemku p.č. 21644/1.

2.1 POZEMKY

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Časť pozemku o výmere 31m² p.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady (na základe GP č. 95/2017)

POPIS

Predmetom ohodnotenia je stanovenia všeobecnej hodnoty časti pozemku o výmere 31 m², pozemok p.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady, ako podklad pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu.

Hodnotená časť pozemku p.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady sa nachádza v Bratislave, katastrálne územie Vinohrady miestna časť Kramáre, okres Bratislava III, prístupná z Ďumbierskej ulice. Pozemok je v čase ohodnotenia užívaný ako inžinierska stavba – prístupová komunikácia, vjazd k rodinnému . Územný plán mesta Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého je pozemok súčasťou, funkčné využitie územia námestia a ostatné komunikačné plochy.

Hodnotenie pozemku:

Pozemok p.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady sa nachádza v obytnej časti mesta Bratislava. V okolí pozemku sa nachádzajú rodinné domy, bytové domy a kancelárske priestory s štandardným prevedením. Pozemok sa nachádza v obytnom území mesta s využitím MHD. Možnosť napojenia pozemku na kompletnú technickú infraštruktúru. Využitie pozemku v zmysle predloženej UPI je – komunikačné plochy. Pozemok je v čase ohodnotenia zastavaný cestnou komunikáciou, voľne prístupnou, prístup k stavbe na pozemku p.č. 5390/6. Pozemky v meste Bratislava sú pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, tento záujem nebol zohľadnený v zvýšenej východiskovej hodnote. Z dôvodu malej výmery ohodnocovanej časti pozemku (31m²), z dôvodu nožnej využiteľnosti pozemku (zastavaný pozemok), bol pri výpočte použitý redukujúci faktor.

Za účelom objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli skúmané a porovnávané ponuky na predaj pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21644/1 k.ú. Vinohrady	zastavané plochy a nádvorcia	31	31,00	1/1	31,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách	1,00
k _P funkčné využitie územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	1,60
k _R koeficient redukujúcich faktorov	Iné faktory (výmera pozemku, druh nožnej zástavby)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,60 * 0,80$	2,4837
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4837$	164,89 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 31,00 \text{ m}^2 * 164,89 \text{ €/m}^2$	5 111,59 €

3. NÁJMY

NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Časť pozemku o výmere 31m² p.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady (na základe GP č. 95/2017)

Ako podklad k ohodnoteniu VB bola znalcovi predložená dokumentácia **Zmluva o nájme pozemku a zmluva o zriadení vecného bremena č. 08-83-0488-13-00/0099** a **Uznesenie č. 1236/2013**, ktorými bola Mestským zastupiteľstvom schválená ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nehnuteľnosti a budúceho zriadenia vecného bremena k časti pozemku registra „C“ v Bratislave, k.ú. Vinohrady, parc.č. 21644/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 18m², Ing. Kataríne Vrabcovej, Ďumbierska 5, Bratislava, za účelom vybudovania a užívania spevnenej plochy pre vjazd k stavbe „Novostavba rodinného domu, Ďumbierska ul.“ na dobu neurčitú za nájomné:

- 2/ **7,00 EUR/m²/rok** od začiatku mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu vjazdu.
- 3/ za predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške **97,35 EUR/m²**, čo pri výmere 18m² predstavuje sumu vo výške 1752,3 EUR

POZN.: skutočný rozsah vecného bremena v zmysle GP 95/2017 je 31 m² (nie 18m²)
Predbežná odplata za zriadenie VB mala byť teda vo výške 3017,85 EUR.

Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku

Novelizáciou č. 254/2010 Z.z. vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v prílohe č. 3, ods. G stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov došlo k zmenám v postupe stanovenia VŠH nájmu pozemku. VŠH ročného nájmu pozemku môžeme vypočítať na báze všeobecnej hodnoty a druhý spôsob výpočtu je stanovenie VŠH nájmu pozemku porovnávaním. Druhý spôsob stanovenia VŠH je vylúčený z dôvodu nedostatku vhodných podkladov pre porovnávanie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu na báze všeobecnej hodnoty

Výpočet zo vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot [(1 + k)^n \cdot k / (1 + k)^n - 1] \cdot k_N \quad [€/m^2/rok]$$

kde

$VŠH_{POZMJ}$ – je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²/rok]

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100 + N) / 100$, kde N vyjadrujú náklad spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách)

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov v závislosti od fyzických, polohových a ekonomických faktorov.

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov – hodnotu nájmu pozemku stanovujeme na obdobie jedného roka. Dĺžka nájmu je stanovená vyhláškou na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne.

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku - na jej výpočet sa používa metóda porovnávania, alebo metóda polohovej diferenciacie. VŠH pozemku je prevzatá z predchádzajúceho výpočtu.

Úroková miera – pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou ECB a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Úroková sadzba ECB v termíne ohodnotenia (prevzatá z stránky www.nbs.sk) pre hlavné refinančné operácie platná od 16.3.2016 je vo výške **0,00%**

Úrokové sadzby z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch / Sadzby pre hlavné refinančné operácie sú zistené z podkladov NBS http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf

Úroková miera z vkladov refinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou do 1 roka, jej priemerná hodnota za posledných 12 mesiacov (obdobie od 11/2016 do 11/2017) je v úrovni 0,1392 (zdroj NBS, podklad sa nachádza v prílohe ZP).

Dosadená úroková miera vo výpočte je 0,05

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu 19% pre fyzické osoby

Obdobie predpokladanej návratnosti investície – obvyklé obdobie návratnosti investície je v intervale od 15-40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície. Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti, umiestnené v dobrej polohe s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa územného plánu). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti, umiestnené v nevhodnej polohe s nevhodnými fyzickými charakteristikami, nevhodným tvarom, bez možnosti zástavby a pod.

V zmysle umiestnenie pozemku na území hlavného mesta, charakteristiky a výmery pozemku som volila **návratnosť 20 rokov**. Toto určené obdobie objektívne zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne charakteristiky posudzovaného pozemku. Toto obdobie je zároveň zvolené s ohľadom na predpokladaný neobmedzený čas trvania vecného bremena.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	164,890 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	31,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 164,890 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 9,863 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 31,00 \text{ m}^2 * 9,863 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{305,75 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 21644/1 o výmere 31 m² k.ú. Rača

Identifikácia pozemku je na základe - Geometrického plánu č. 95/2017 na zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela č. 21644/1, GP bol úradne overený dňa 11.8.2017 pod číslom 1834/7, je prílohou znaleckého posudku.

Okrajové podmienky zriadenia vecného bremena:

- **druh VB:** VB s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu
- **oprávnený subjekt:** oprávneným subjektom je vlastník pozemku p.č. 5390/5, k.ú. Nové Mesto, toho času Ing. Katarína Vrabcová
- **čas trvania VB:** časovo neobmedzené trvanie
- **rozsah VB:** priestorové vymedzenie a rozsah v zmysle GP č. 95/2017
- **všeobecná hodnota vecného bremena** stanovená ako jednorázová odplata

Podstata ohodnotenia vecného bremena Vecné bremeno nie je nájomným vzťahom medzi povinným a oprávneným subjektom. Vecné bremeno vzniká spravidla za jednorazovú náhradu za jeho zriadenie. Znaleckou úlohou je teda vyčíslenie primeranej náhrady, ktorá bude kompenzovať ujmu povinného subjektu. Spravidla ide o sumu, ktorá pri uložení na bežný terminovaný vklad (tzn. vklad s bežným úrokom) bude počas celej doby trvania (v SR max. 20 rokov) poskytovať čiastky, ktoré budú primerane kompenzovať ujmu povinného subjektu. V znaleckej praxi sa najčastejšie ujma povinného subjektu stanovuje na báze straty nájmu. V niektorých prípadoch je však tento model nepoužiteľný.

Charakteristika vecného bremena z titulu určenia oprávneného subjektu. Subjekt oprávnenia je vlastník pozemku p.č. 5390/5, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady, plocha o výmere 31m².

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná: a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HVB = \sum OZt / (1+k)^n$$

OZt - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí **n = 20 rokov** (rok), k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

$$OZBE = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata}$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

V danom prípade uvažujem so stratou stanovenou odborným odhadom, právo prechodu a prejazdu pre jednu osobu vo výške 50%, táto sadzba zároveň odzrkadľuje celkový trh s prenájomom takéhoto typu nehnuteľností.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

$$OZBU = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie}$$

oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

V tomto výpočte uvažujem s nákladmi na čistenie (kosenie) pozemku keďže sa jednalo o trávnatú plochu (pred vybudovaním vjazdu)

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady.

Okrajová podmienka

(strata + odmedzenie) 100%

potom obmedzenie ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme ako

odmedzenie = odhadované obmedzenie zo (100-strata) /v%/

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia z titulu závady hodnotou 75 %. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 50 %, táto je stanovená spracovateľom znaleckého posudku s ohľadom na možnosť reálneho prenajatia pozemku, s ohľadom na jeho možné využitie a s ohľadom na predpokladaný záujem o prenájom tejto parcely. Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené náklady na údržbu pozemku a daň z príjmu z nájmu. Náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (náklady na údržbu pozemku - čistenie) sú uvažované na základe odborného odhadu, pričom po zastavaní pozemku stavbou vjazdu už nie je s týmto nákladom uvažované.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,05 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
časť pozemku p.č. 21644/1	31	m ²	31,00	14,072	436,23
Bežný hrubý príjem spolu:					436,23

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z pozemku	0,28
náklady na čistenie pozemku	0,04
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,32

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 436,23 - 0,32 - 218,12 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 217,79 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z pozemku	0,28
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,28

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závy:

skutočné: 75 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$75 * (100 - 50) / 100 = 37,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 436,23 - 0,28 - 218,12 (50% strata) - 163,59 (37,5% obmedzenie) = 54,24 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |54,24 - 217,79| = **163,55 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závy

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 163,55 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

VŠH_{VB} = **163,47 €**

VŠH_{VB MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 163,47 / 31 = **5,27 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 163,55 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

VŠH_{VB} = **3 253,89 €**

VŠH_{VB MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 3 253,89 / 31 = **104,96 €/m²**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „C“ KN v k.ú. Vinohrady, parc.č. 21644/1 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 31 m², LV č. 3495, podľa GP č. 95/2017

Výpočtom bola zistená **Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady vo výške 3250 Eur.**

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.1.2018, ktorú by mala 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 neprímeranou pohnútkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet odplaty za zriadenie vecného bremena - právo prechodu, prejazdu bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Pričom pri stanovení odplaty za zriadenie vecného bremena boli nasledovné okrajové podmienky: charakteristika vecného bremena z titulu určenia oprávneného subjektu - jedná sa o vecné bremeno v prospech veci (in rem), subjekt oprávnenia je vlastník pozemku p. č. 5390/5 k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú (preto bolo ako základ výpočtu použité obdobie 20 rokov) a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu. Vecné bremeno bude zriadené na časť pozemku v rozsahu pozemku t.j. 31m².

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Časť pozemku o výmere 31m ² p.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady (na základe GP č. 95/2017) - parc. č. 21644/1 k.ú. Vinohrady (31 m ²)	5 111,59
Spolu VŠH	5 111,59
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **5 100,00 €**

Slovom: **Päťtisícsto Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Časť pozemku o výmere 31m ² p.č. 21644/1 k.ú. Vinohrady (na základe GP č. 95/2017)	9,863	305,75
Spolu		305,75
Zaokrúhlene		305,00

Slovom: **Tristopät Eur/rok**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 21644/1 o výmere 31 m ² k.ú. Rača	3 253,89	znižuje
Spolu VŠH	3 253,89	
Zaokrúhlene	3 250,00	

Slovom: **Tritisícdvestopätdesiat Eur**

V Bratislave dňa 28.1.2018

Ing. Miroslava Juritková

IV. PRÍLOHY

- 1 Objednávka OTS17128MD SNM/17/128/MD
- 2 Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3495, k.ú. Vinohrady, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 19.1.2018, strana 1-3
- 3 Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.1.2018
- 4 Geometrický plán č. 95/2017 na zriadenie vecného bremena a na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela č. 21644/1, úradne overený dňa 11.8.2017 pod číslom 1834/17, strana 1-3
- 5 Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUI 55233/17-410211 z dňa 9.11.2017, strana 1-2
- 6 Mapový podklad pre určenie polohy VB
- 7 Zmluva o nájme pozemku a Zmluva o zriadení vecného bremena č. 08-83-0488-13-00/0099, strana 1-9
- 8 Odpis uznesenia, Uznesenie č. 1236/2013 zo dňa 25-26.9.2013, strana 1-2
- 9 Úrokové miery vkladov v EUR, vklady nefinančných spoločností. zdroj http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf
- 10 Fotodokumentácia

PRÍLOHA č.1



Objednávka číslo OTS1703973

SNM/17/128/MD

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na ocenenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra "C" KN v k. ú. Vinohrady, parc. č. 21644/1 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 31 m², LV č. 3495, podľa GP č.95/2017.

Hlavné mesto SR Bratislava
 Primaciálne nám. č.1
 814 99 Bratislava
 -14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
 Telefón č.: (02)593 562 48
 Mobil č.:
 Schválil: Szabo Tomáš dňa 12.12.2017
 V Bratislave dňa: 06.12.2017

zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

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

Okres: Bratislava III
 Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
 Katastrálne územie: Vinohrady

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.01.2018
 Čas vyhotovenia: 09:42:39

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3495

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
21644/ 1	9885	Zastavané plochy a nádvoría	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2004/Nov. zo dňa 1.3.2004 (PK vl.č.14700,k.ú.Bratislava; Zver.protokol; Uznesenie; Admin.dohoda) - [Z-582/04]
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. X -135/06 zo dňa 25.04.2006
Titul nadobudnutia	Žiadosť, rozhodnutie o určení súp.č. Star - 2566/2005
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. MAGS SNM 23341/08-1/27306 zo dňa 7.2.2008, Z-4355/08
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. MAGSSNM-9916/07 zo dňa 19.03.2007
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAGS SNM-53317/12 zo dňa 28.02.2013, podfa Z-6448/13

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST - 521/92

ZIADOST - 545/92

ZIADOST OSM/2/SCH/94

ZIADOST OSM/93/SCH,DELIMITACNY PROTOKOL

ZIADOST OSM/93/SCH/4, PROTOKOL Z 9.9.1993

ZIADOST OSM 93/SCH,PROTOKOL Z 22.7.1993

Rozhodnutie č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997

Zámenná zmluva V-831/2001 zo dňa 31.5.2001

Kúpa V-830/2001 zo dňa 4.12.2001

Rozhodnutie č.X-26/04-Sp. zo dňa 15.3.2004

Žiadosť, Rozhodnutie č.Star-1304/2004

Žiadosť o zápis č. MAG/7795/12979-1/05 zo dňa 02.03.05

Rozhodnutie č.X-483/06-KAM zo dňa 28.11.2006

Informatívny výpis

1/3

Údaje platné k: 18.01.2018 18:00

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, Bratislava, podľa GP č. 170/2011(č.o. 2377/11) na pozemku registra C KN parc.č.22285/1 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21373/11

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO 36361518) podľa GP č. 35 735 325 - 165/2011, č. over. 2378/11, na pozemkoch registra 'C' parc.č. 19568/2, 19570/2, 19571/8, 19575/1 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8208 na trase Rz Pionierska - Rz Lamač a č. 8834 na trase PPC - Rz Lamač, Z-20301/11

- 1 V zmysle § 10 a § 36 zákona 656/2004 Z.z. sa zriaďuje vecné bremeno zodpovedajúce právu vstupu na pozemok registra 'C' KN parc.č. 22297/7 a 22297/8 v rozsahu vyznačenom v GP č. 696/2011z dôvodu vybudovania elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. IČO: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava. Z-19558/11.
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 11 ods. f, § 43 ods. 1-15 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike v platnom znení k pozemku registra C KN parc. č. 22285/1, zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a v práve zriaďovať na uvedenom pozemku elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenie distribučnej sústavy v súlade s GP č.604/2013 (č. overenia 2059/2013), z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemku vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia, spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), Z-20887/13.
- 1 Vecné bremeno - v prospech oprávneného SWAN, a.s., IČO 35680202 spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí v súlade s ust. § 5 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach na pozemky registra C KN parc.č.21680, 21685, 21691, 21698/1 podľa GP č.683/2013 (over.č. 2283/13) zo dňa 28.11.2013, Z-23648/13.
- 1 Vecné bremeno - strieť na pozemku registra C KN parc. č. 22301 zariadenia a uloženie prípojky NN a užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie prípojky NN v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 025/2014 zo dňa 17.01.2014, úradne overenom Okresným úradom Bratislava pod č. 118/2014 dňa 28.01.2014, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-4251/15 zo dňa 23.03.2015
- 1 Vecné bremeno
 - právo uloženia a prevádzky kanalizačnej, vodovodnej, plynovej a elektrickej prípojky k stavbe 'Penzión Jeséniova ul.' na pozemku parc. č. 21680, v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č. 10/2014, úradne overenom dňa 29.5.2014 pod č. 1101/2014,
 - právo vstupu osôb a vjazdu vozidiel na pozemok parc. č. 21680 z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí, v prospech vlastníka nehnuteľnosti:
 - pozemky registra C KN parc. č. 6743/66, 6743/67, 6743/68
 - rozostavaný nebytový priestor-garáž č. 2, na -1.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný nebytový priestor-iný nebytový priestor č. 1, na -1.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 1, prízemie, vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 2, prízemie, vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 3, prízemie, vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 4, na 1.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 5, na 1.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 6, na 1.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 7, na 1.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 8, na 2.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 9, na 2.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 10, na 2.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 11, na 2.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 12, na 3.p., vchod: Jeséniova,
 - rozostavaný byt č. 13, na 3.p., vchod: Jeséniova, podľa V-11320/15 zo dňa 29.09.2015
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti, zriadené na parc. CKN č. 21648/7, 21663/1, 21663/2, 22305/2 v prospech Orange Slovensko, a.s. (IČO: 35697270), Z 13253/16
- 1 Vecné bremeno - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 a to na pozemky registra C KN parc. č. 21643/4, 21659, 21648/4, 22410, 21651, 5494/8, 21648/3, 21654/3, 21652, 21653, 21663/4, 21655/1, 21647/3, 21655/2, 21656, 21663/6, 21698/1, 21667, 21680, 21672/1, podľa § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach, Z-13076/16
- 1 Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach, v platnom znení, v prospech oprávneného VNET a.s., (IČO 35 845007) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.21654/3, 21660, 5844/1, 21648/4, 21659, Z-19295/17

Iné údaje:

PARC.C.21663/1,2 PO REAMBUL.ZVACSENA-MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANA - 58/84,124/84
 PARC.C.22304/3 PO REAMBUL.MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANA - 78/84,85/84
 PARC.C.22305/2 PO REAMBUL.MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANA - 86/84
 PARC.C.21648/7 ZMENS.O CAST P.C.5440/4 - 219/91
 CAST P.C.21647/1,21648/4 ZLUCENA DO P.C.5440/11,5440/12 (PODLA GP 6/92) - 405/93

Informatívny výpis

2/3

Údaje platné k: 18.01.2018 18:00

Parc.č.21648/5-8, 21666, 21668 majetkovoprávne neusporiadané - P vz 282/95; podľa GP č.3/2013 pozemok parc.č.21668 zanikol, novovzniknutý pozemok parc.č.21668/3 - P vz 951/13
Právo vstupu na p.č.21698/2 k existujúcim inžinierskym sieťam v prospech Hl.mesta SR Bratislavy podľa V-831/2001 zo dňa 31.5.2001
Zápis GP č. 61/2008 zo dňa 02.09.2008.
Zápis GP č.3/2013 (overovacie číslo: 507/2013)

- 1 GP č. 11633832-30/97 zo dňa 17.06.1997
- 1 GP č. 171/2007 zo dňa 8.11.2007, Z-4355/08
- 1 Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č.X-299/08-SPI zo dňa 4.6.2008
- 1 Rozhodnutie č.PÚ-08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.6.2008, Z-12709/08
- 1 GP č. 31/2009
- 1 Rozhodnutie č.: PÚ-10/1572-2/7175/KTL zo dňa 16.12.2010, právoplatné dňa 7.1.2011, Z-844/11
- 1 Časť pozemku registra C KN parc. č. 22272/1 majetkovoprávne neusporiadaná o časť pozemku registra E KN parc. č.19038
- 1 GP č. 308/2013, úradne over. pod č.1642/2013
- 1 GP č. 15/2015 (č. overenia 1635/2015) a žiadosť č. MAGS SNM 34464/2015/318542 zo dňa 07.08.2015, Z-16037/15
- 1 GP č. 121/2017 (č. overenia 655/2017), V-24236/2017

Poznámka:
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

PRÍLOHA č. 3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

28. januára 2018 19:54

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady



SCALE 1 : 1 000



PRÍLOHA č 4



Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

* na vyznačenie práva uloženia a údržby inžinierskych sietí a ich ochranného pásma na pozemku parcela č. 21644/1
 Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel: ZEMEMER, s.r.o. Šándorova 13, 821 03 Bratislava IČO: 44200641, DIČ: 2022620523		Kraj: Bratislavský	Okres: Bratislava III	Obec: Bratislava - m.č. Nové Mesto
		Kat. územie: Vinohrady	Číslo plánu: 95/2017	Mapový list č.: Stupava 0-8/44
GEOMETRICKÝ PLÁN				
Vyhotovitel		Autorizačné overení		Úradne overení Meno: Ing. Monika Vičková
Dňa: 31.7.2017	Meno: Peter Šidlík	Dňa: 31.7.2017	Meno: Ing. Igor Šašinka	Dňa: 1. AUG. 2017
Nové hranice boli v prírode označené dlažbou, inžinierskymi sieťami		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: G1- 1834/13
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5985				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 216/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a celistvé meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii.				

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcely číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha									m ²	ha		
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²	kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN														
3495		21644/1	9893		zastavaná pl.	1 2 3		21644/1 21644/1 21644/1	31 31 2	21644/1	9893		zastavaná pl. 22	doterajší
6559		5390/5	263		záhrada					5390/5	263		záhrada 4	doterajší
Spolu:			1	0156						64	1	0156		
<p>Legenda: kód spôsobu využívania</p> <p>4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pastuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny</p> <p>22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť</p>														
<p>Poznámka č.1: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela č. 21644/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parcely č. 5390/5.</p>														
<p>Poznámka č.2: Zriaďuje sa vecné bremeno práva uloženia a údržby inžinierskych sietí a ich ochranného pásma na pozemku parcela č. 21644/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parcely č. 5390/5.</p>														





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
 oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
 Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností
 oddelenie majetkových vzťahov
 Mgr. Dobiašová/361

TU 19.10.2017

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
 MAGS OUIK 55233/17-410211 Ing. arch. Tomašáková/413 9.11.2017

Vec: Územnoplánovacia informácia k súbornej žiadosti o stanoviská odborných útvarov magistrátu k zriadeniu vecného bremena

žiadateľ:	Sekcia správy nehnuteľností oddelenie majetkových vzťahov pre Katarínu Vrabcovú, Ďumbierska 5, 831 01 Bratislava
žiadosť č.j. zo dňa	MAGS OMV 49253/2017- 410210 zo dňa 19.10.2017
pozemok parc. číslo:	-časť pozemku registra „C“ parc. č. 21644/1 vo výmere 31 m ² - identifikovanie podľa vyznačenia na priloženej snímke z katastrálnej mapy vo Vašej žiadosti a nami dostupných údajov -súčasne upozorňujeme, že prílohou Vašej žiadosti je tiež Zmluva o nájme pozemku a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 08-83-0488-13-00/0099 a Uznesenie č. 1236/2013 zo dňa 25.-26.9.2013, kde sa uvádza časť pozemku registra „C“ parc. č. 21644/1 vo výmere 18 m ²
katastrálne územie:	Vinohrady
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Ďumbierska ulica
zámer žiadateľa:	Žiadosť o prehodnotenie nesúhlasného stanoviska zo dňa 26.9.2017 č. j. MAGS OUIK 52706/17-284035. Pre úplnosť uvádzame, žiadateľka je výlučnou vlastníčkou susedných pozemkov registra „C“ v k.ú. Vinohrady, parc. č. 5390/5,6 ako aj stavby rodinného domu nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 5390/6. Žiadateľka žiada zriadiť vecné bremeno za účelom práva prechodu a prejazdu.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dveri 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť predmetného pozemku - t.j. časť pozemku parc. č. 21644/1 podľa vyznačenia na snímke z katastrálnej mapy funkčné využitie územia: pre **námestia a ostatné komunikačné plochy**, t.j. **Námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Uvádzame, že **Územný plán** hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepčný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M=1:10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia § 11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek a nie je účelné a možné stanovenú koncepciu aplikovať na požadovanú podrobnosť.

Na základe vyššie uvedeného požadujeme, aby predmetná časť pozemku zostala neoplotená a verejne prístupná.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03 a zmeny a doplnky 05 sú zverejnené na adrese

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

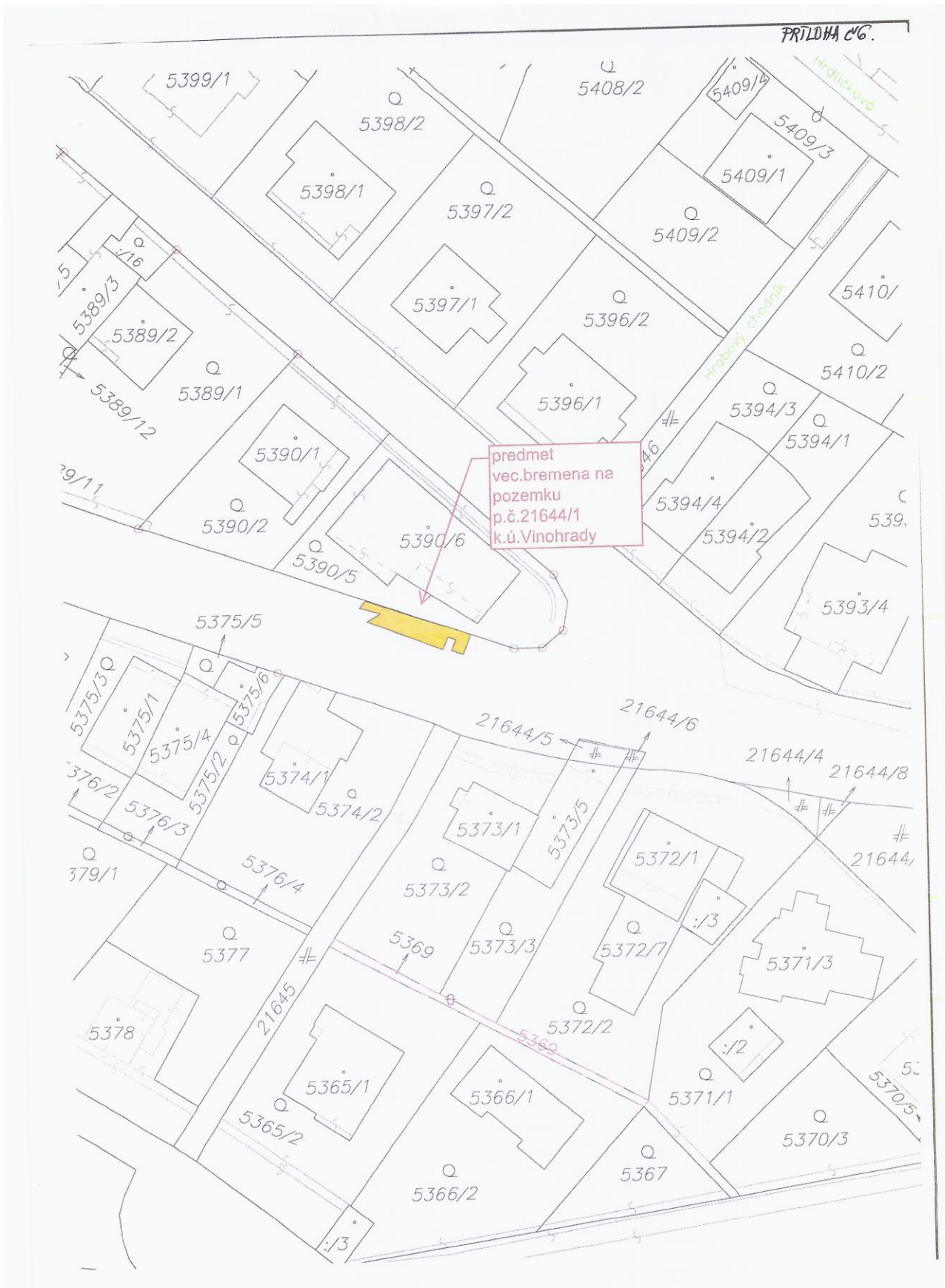
Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIK 55233/17-410211 zo dňa 9.11.2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. Ludmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIK - archív



PRÍLOHA č. 7.

**ZMLUVA O NÁJME POZEMKU
A ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE
O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA
č. 08 – 83 – 0488 – 13 – 00 / 0099**

Zmluvné strany :

- 1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Zastupuje: doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. - primátor hlavného mesta SR Bratislavy
Peňažný ústav: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 25828453/7500
IČO: 00603481
DIČ: 2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- 2. Ing. Katarína Vrabcová**

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku :

**Článok I
Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku v Bratislave, registra „C“, katastrálne územie – Vinohrady, konkrétne zapísaného v údajoch správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu ako parc. č. 21644/1, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 9.893 m², je zapísaný na LV č. 3495.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve časť pozemku parc. č. 21644/1 vo výmere 18 m², špecifikovaný v ods. 1 tohto článku, tak ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Kópia z katastrálnej mapy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.1.
3. Účelom nájmu je vybudovanie a užívanie spevnenej plochy pre vjazd k stavbe „Novostavba rodinného domu, Ďumbierska ul.“, ktorý bude vybudovaný na pozemku parc. č. 5390/5 vo výmere 493 m² v k. ú. Vinohrady, ktorý je vo vlastníctve nájomcu.

4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je bez väd v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

Článok II Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy v súlade s Čl. V ods. 8 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa a to i bez udania dôvodu, s trojmesačnou výpovednou lehotou.
 - c) výpoveďou nájomcu s tým, že nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu len do doby zahájenia stavebných prác na predmete nájmu. Po termíne zahájenia prác je nájomca oprávnený od nájomnej zmluvy len jednostranne odstúpiť v súlade s písm. e), f) tohto odseku.
 - d) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade :
 - da) neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia prvej upomienky, prípadne jej vrátenia alebo neprevzatia
 - db) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s ods. 4 Čl. IV tejto zmluvy
 - e) odstúpením od tejto zmluvy nájomcom v prípade :
 - ea) ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo
 - eb) ak sa mu odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
 - f) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva zrušuje (ex nunc).
4. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok III Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1236/2013 zo dňa 25.-26.09.2013 vo výške :

- 1.1 16 Eur/m²/rok odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, čo pri prenajatej ploche vo výmere 18 m² predstavuje ročne sumu vo výške 288,00 Eur ročne (slovom dvestoosemdesiatosem eur) a 72,00 Eur štvrtročne.
 - 1.2 7 Eur/m²/rok od začiatku mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu vjazdu, čo pri prenajatej ploche vo výmere 18 m² predstavuje ročne sumu vo výške 126,00 Eur (slovom stodvadsaťšesť eur) a 31,50 Eur štvrtročne.
2. Ročné nájomné vypočítané podľa ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhrádzať v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrtroka na účet prenajímateľa č. 25828453/7500, variabilný symbol VS 883048813 v Československej obchodnej banke, a.s..
3. Pomerná časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrtroka podľa tohto odseku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrtroka, v ktorom sa zmluva uzavrela. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti v súlade s čl. VI ods. 8 tejto zmluvy.
4. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa, resp. nájomcu.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné alebo pomernú časť nájomného v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroka príslušného kalendárneho roku) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu sídla nájomcu.
Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutého v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia.

Článok IV
Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel v zmysle článku 1 ods. 3 zmluvy. Pre prípad porušenia tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17 Eur slovom sedemnášť eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom oprávnene zaslanej faktúry.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa ďalej zaväzuje hradiť zo svojho všetky miestne poplatky, ktoré budú spojené s predmetom nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur slovom sedemnášť eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom oprávnene zaslanej faktúry, tým nie je dotknuté právo od tejto zmluvy odstúpiť v súlade s Čl. II ods. 2 písm. db).
5. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia nájmov nehnuteľností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy) kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za porušenie tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur slovom sedemnášť eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom oprávnene zaslanej faktúry.
7. V prípade ak, kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu nebude vydané najneskôr do 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy a zároveň vinou na strane nájomcu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300 Eur slovom tristo eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom oprávnene zaslanej faktúry.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodňovanie komunálneho odpadu, ktorý vznikol z činnosti nájomcu, oprávnenou osobou podľa VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č.

12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Za nespĺnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle predmetného VZN.

9. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Nové Mesto v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
10. V prípade skončenia nájmu pred vydaním kolaudačného rozhodnutia je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, v prípade skončenia nájmu po vydaní kolaudačného rozhodnutia je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, tzn., že bez odstránenia uskutočnených stavebných úprav, zmien a zásahov na predmete nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za nespĺnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur slovom sedemnásť eur, za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť, ak mu ju prenajímateľ oprávnene vyúčtuje. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu za čas do uvedenia predmetu nájmu do stavu zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania a odovzdania predmetu nájmu do majetku prenajímateľa. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať všetky skutočnosti majúce vplyv na predmetný nájom (zmena sídla a pod.). Za porušenie tohto záväzku si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v sume 70 Eur slovom sedemdesiat eur.
12. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu adresa trvalého pobytu nájomcu uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
14. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia uvedeného v ods. 13 tohto článku bude považovaná za doručenú, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá, pokiaľ prenajímateľ nebude doručovať písomnosť na inú jemu známu adresu podľa nasledujúcej vety. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručenú dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

15. Nájomca je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku z hľadiska záujmov cestného hospodárstva pod č. MAGS ODP/52794/12-409655/Há-343 zo dňa 06.11.2012, ktoré je zároveň prílohou tejto zmluvy. Za porušenie tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur slovom sedemnášť eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom oprávnene zaslanej faktúry.

Článok V

Dohoda o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

1. Prenajímateľ ako vlastník pozemku a budúci povinný z vecného bremena a nájomca ako budúci oprávnený z vecného bremena sa dohodli, že v lehote do 6-ich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu vjazdu k stavbe „Novostavba rodinného domu, Ďumbierska ul.“, najneskôr však do 31.10.2015 uzatvoria zmluvu o zriadení vecného bremena s týmito podstatnými náležitosťami:
 - 1.1 Prenajímateľ ako povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na časti pozemku reg. „E“ parc. č. 21644/1, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría, LV č. 3495, v k. ú. Vinohrady, vecné bremeno v prospech vlastníka nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 5390/5, ktoré bude spočívať v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť právo užívania vjazdu k stavbe rodinného domu.
 - 1.2 Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú s tým, že výmera pozemku zaťaženého vecným bremenom bude určená v zmluve o zriadení vecného bremena v súlade s osobitným geometrickým plánom podľa ods. 3 tohto článku.
 - 1.3 Za zriadenie vecného bremena sa oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť konečnú odplatu, ktorá bude stanovená na základe znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace pred uzavretím zmluvy o zriadení vecného bremena. V prípade, ak bude konečná odplata za zriadenie vecného bremena vyššia ako predbežná odplata za zriadenie vecného bremena podľa ods. 4 tohto článku, zaväzuje sa budúci oprávnený z vecného bremena uhradiť rozdiel medzi predbežnou a konečnou odplatou za zriadenie vecného bremena v lehote do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy o zriadení vecného bremena. V prípade, ak bude konečná odplata nižšia ako predbežná odplata za zriadenie vecného bremena, zaväzuje sa budúci povinný z vecného bremena vrátiť rozdiel medzi predbežnou a konečnou odplatou za zriadenie vecného bremena v lehote do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy o zriadení vecného bremena na účet budúceho oprávneného z vecného bremena.
 - 1.4 Mestské zastupiteľstvo dňa 25. - 26.09.2013 schválilo uzatvorenie tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena uznesením č. 1236/2013.
 - 1.5 Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
 - 1.6 Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena.

PRÍLOHA č. 8

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie správy nehnuteľností

TU

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OOR/2013	Vybavuje/linka Ing. Kiczegová/133	Bratislava 04. 10. 2013
-----------------------	-----------------------------	--------------------------------------	----------------------------

Vec:
Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1236/2013 zo dňa 25. – 26. 09. 2013, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu pozemku a budúceho zriadenia vecného bremena v Bratislave, k. ú. Vinohrady, parc. č. 21644/1, Ing. Kataríne Vrabcovej

Uznesenie č. 1236/2013
zo dňa 25. – 26. 09. 2013

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nehnuteľnosti a budúceho zriadenia vecného bremena k časti pozemku registra „C“ v Bratislave, k. ú. Vinohrady, parc. č. 21644/1 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 18 m², Ing. Kataríne Vrabcovej, Ďumbierska 5, Bratislava, za účelom vybudovania a užívania spevnenej plochy pre vjazd k stavbe „Novostavba rodinného domu, Ďumbierska ul.“, na dobu neurčitú, za nájomné:

- 16,00 Eur/m²/rok odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, do konca mesiaca v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu vjazdu, ročné nájomné predstavuje sumu vo výške 288,00 Eur,
- 7,00 Eur/m²/rok od začiatku mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu vjazdu, ročné nájomné predstavuje sumu vo výške 126,00 Eur,
- za predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena 97,35 Eur/m², čo pri výmere 18 m² predstavuje sumu vo výške 1 752,30 Eur,

Primaciálne nám. 1, II. poschodie, č. dverí 221

TELEFÓN 07/59 356 133	FAX 07/59 356 500	BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327012/0200	IČO 603 481	INTERNET www.bratislava.sk	E-MAIL oor@bratislava.sk
--------------------------	----------------------	--------------------------------------	----------------	-------------------------------	-----------------------------

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Nájom pozemku schválilo Mestské zastupiteľstvo hl. mesta SR Bratislavy uznesením č. 1236/2013 zo dňa 25.-26.09.2013 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Odpis uznesenia mestského zastupiteľstva podľa predchádzajúcej vety je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha č. 2.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ obdrží 5 vyhotovení a nájomca 2 vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení zákona č. 546/2010 Z. z. v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, adresa trvalého bydliska, rodné číslo, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

- 1.7 Práva zodpovedajúce vecnému bremenu vzniknú dňom právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností.
- 1.8 Na zánik vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne tým, že zanikne stavba, alebo ak budúci oprávnený z vecného bremena nezaplatí úhradu za zriadenie vecného bremena, alebo ak výkonom vecného bremena bude vznikáť budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda.
2. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí a najneskôr do 2 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu vjazdu k stavbe „Novostavba rodinného domu, Ďumbierska ul.“ prenajímateľovi predloží osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu vecného bremena podľa bodu 1.2 tohto článku a výzvu na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena. Ak nájomca nesplní ktorúkoľvek z povinností uvedenú v predchádzajúcej vete v určenom termíne, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70 Eur za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. Za zriadenie vecného bremena sa nájomca zaväzuje uhradiť predbežnú odplatu za právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa Rozhodnutia č. 28/2011 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a predbežnej odplaty za vecné bremeno v znení Rozhodnutia č. 13/2012 vo výške 97,35 Eur/m², čo pri výmere 18 m² predstavuje sumu vo výške 1.752,30 Eur, a to do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy o nájme na účet budúceho povinného z vecného bremena vedený v ČSOB, a.s., č. účtu 25828453/7500, variabilný symbol VS 883048813.
4. Vyhotovenie znaleckého posudku na určenie odplaty za zriadenie vecného bremena podľa bodu 1.3 tohto článku zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak do 31.12.2015 nedôjde k splneniu podmienok uvedených v ods. 2 tohto článku, táto zmluva o budúcej zmluve stratí platnosť. Neplatnosťou zmluvy o budúcej zmluve nebude dotknutá platnosť nájomnej zmluvy.

Článok VI Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

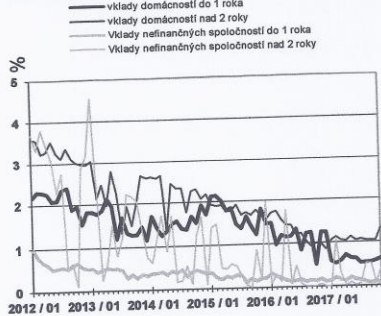
PRILOHA c 9

Urokové miery z vkladov v EUR

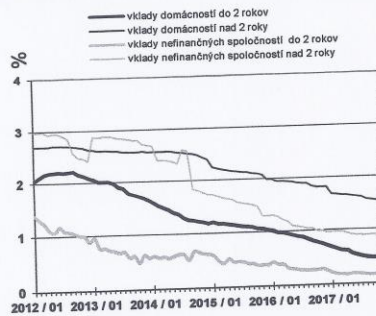
	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 2 rokov	nad 2 roky	
	stavy %								
2016 / 11	0.07	0.76	1.82	0.43	0.37	0.02	0.30	1.00	-
2016 / 12	0.05	0.72	1.81	0.41	0.37	0.02	0.27	0.97	-
2017 / 01	0.04	0.69	1.69	0.40	0.37	0.01	0.23	0.97	-
2017 / 02	0.04	0.66	1.68	0.40	0.37	0.01	0.20	0.98	-
2017 / 03	0.04	0.63	1.66	0.31	0.33	0.01	0.20	0.97	-
2017 / 04	0.04	0.62	1.66	0.30	0.33	0.01	0.19	0.95	-
2017 / 05	0.04	0.57	1.64	0.30	0.33	0.01	0.21	0.92	-
2017 / 06	0.04	0.54	1.63	0.31	0.33	0.01	0.20	0.91	-
2017 / 07	0.04	0.52	1.62	0.23	0.25	0.01	0.20	0.90	-
2017 / 08	0.03	0.50	1.67	0.23	0.25	0.01	0.18	0.90	-
2017 / 09	0.03	0.49	1.55	0.23	0.21	0.01	0.18	0.91	-
2017 / 10	0.03	0.49	1.54	0.23	0.21	0.01	0.19	0.90	-
2017 / 11	0.03	0.49	1.52	0.24	0.21	0.01	0.18	0.86	-

	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo		
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou				
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov		nad 3 mesiace	do 1 roka		nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
	Nové obchody %										
2016 / 11	0.07	1.25	0.70	0.99	0.43	0.37	0.02	0.17	0.11	0.06	-
2016 / 12	0.05	1.25	0.49	0.86	0.41	0.37	0.02	0.11	0.00	0.00	-
2017 / 01	0.04	0.59	0.83	1.05	0.40	0.37	0.01	0.13	0.17	0.00	-
2017 / 02	0.04	0.53	0.80	1.13	0.40	0.37	0.01	0.19	0.23	1.05	-
2017 / 03	0.04	0.59	0.79	1.05	0.31	0.33	0.01	0.14	0.01	0.27	-
2017 / 04	0.04	0.72	0.80	1.04	0.30	0.33	0.01	0.12	0.29	0.01	-
2017 / 05	0.04	0.65	1.02	1.13	0.30	0.33	0.01	0.19	0.01	0.09	-
2017 / 06	0.04	0.64	0.89	1.04	0.31	0.33	0.01	0.15	0.26	0.02	-
2017 / 07	0.04	0.54	0.89	1.07	0.23	0.25	0.01	0.13	0.17	0.06	-
2017 / 08	0.03	0.55	0.71	1.04	0.23	0.25	0.01	0.10	0.21	0.53	-
2017 / 09	0.03	0.56	0.78	1.03	0.23	0.21	0.01	0.07	0.61	0.53	-
2017 / 10	0.03	0.59	0.86	1.04	0.23	0.21	0.01	0.10	0.23	0.05	-
2017 / 11	0.03	0.54	0.94	1.33	0.24	0.21	0.01	0.07	0.08	0.40	-

Nové vklady



Stavy vkladov



Poznámka Vklady splatné na požiadanie a vklady s výpovednou lehotou sa chápu ako nové vklady, avšak vykazujú sa ako stav konca referenčného obdobia

Príloha č. 10/Fotodokumentácia- Pozemok parcela č. 21644/1, Ďumbierska ul. Bratislava



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 3/2018.