

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

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 06.03.2017

Katastrálne územie: Tmávka

Čas vyhotovenia: 14:11:31

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2863

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.
14959/ 1	9639	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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 Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Žiadosť č.4793/02 zo dňa 9.12.2002 - Vz 521/03
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.4793/02 zo dňa 9.12.2002 - Vz 522/03
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.4793/2002 zo dňa 9.12.2002 - Vz 524/03
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.4793/2002 zo dňa 9.12.2002 - Vz 402/03
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol zo dňa 22.11.2002 - Vz 547/03
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.4793/2002 zo dňa 12.12.2002 - Vz 584/03
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.2945/2003 zo dňa 14.4.2003 - Vz 654/03
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol zo dňa 6.6.2003
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.ORGSM 76/22/2004 zo dňa 1.4.2004 -Vz 964/04
Titul nadobudnutia	Zámena podľa V-5716/05 zo dňa 19.1.2006 - Vz 167/06
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis do KN zo dňa 8.8.2006 - Vz 1644/06
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-10953/16 z 25.05.2016

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu cez parc.č. 14800/3,14801/4,28,29 v prospech AGROCONS IPOS-Z, spol.s r.o. IČO 31395104 na parc.č.14803/5,16,17,18,19,20 vl.parciel a stavieb s.č.1017 na nich podľa V-7531/03 zo dňa 28.1.2004

Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu cez pozemky p.č.

14800/3 zast.pl.o výmere 941m2,p.č.14801/4 zast.pl.o výmere 8760m2,p.č.14801/28 zast.pl.o výmere 3478m2, p.č.14801/29 zast.pl.o výmere 1466m2 v prospech vlastníka pozemkov p.č.14801/3 zast.pl.o výmere 594m2,p.č.14801/5 zast.pl. o výmere 570m2,p.č.14801/65 zast.pl. o výmere 2390m2 a stavieb s.č.4347 na pozemku p.č.14801/5 a s.č.5269 na pozemku 14801/3 podľa zámennej zmluvy a zmluvy o zriadení vec.bremena podľa V-5716/05 zo dňa 19.1.2006

- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 14801/20 strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosťou v zmysle GP č. 1099/2012 (ov.č. 2185/2012):
 - zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby
 - užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, stavebné úpravy elektroenergetickej stavby, jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným a ním povereným osobám v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-29767/13 zo 14.01.2014

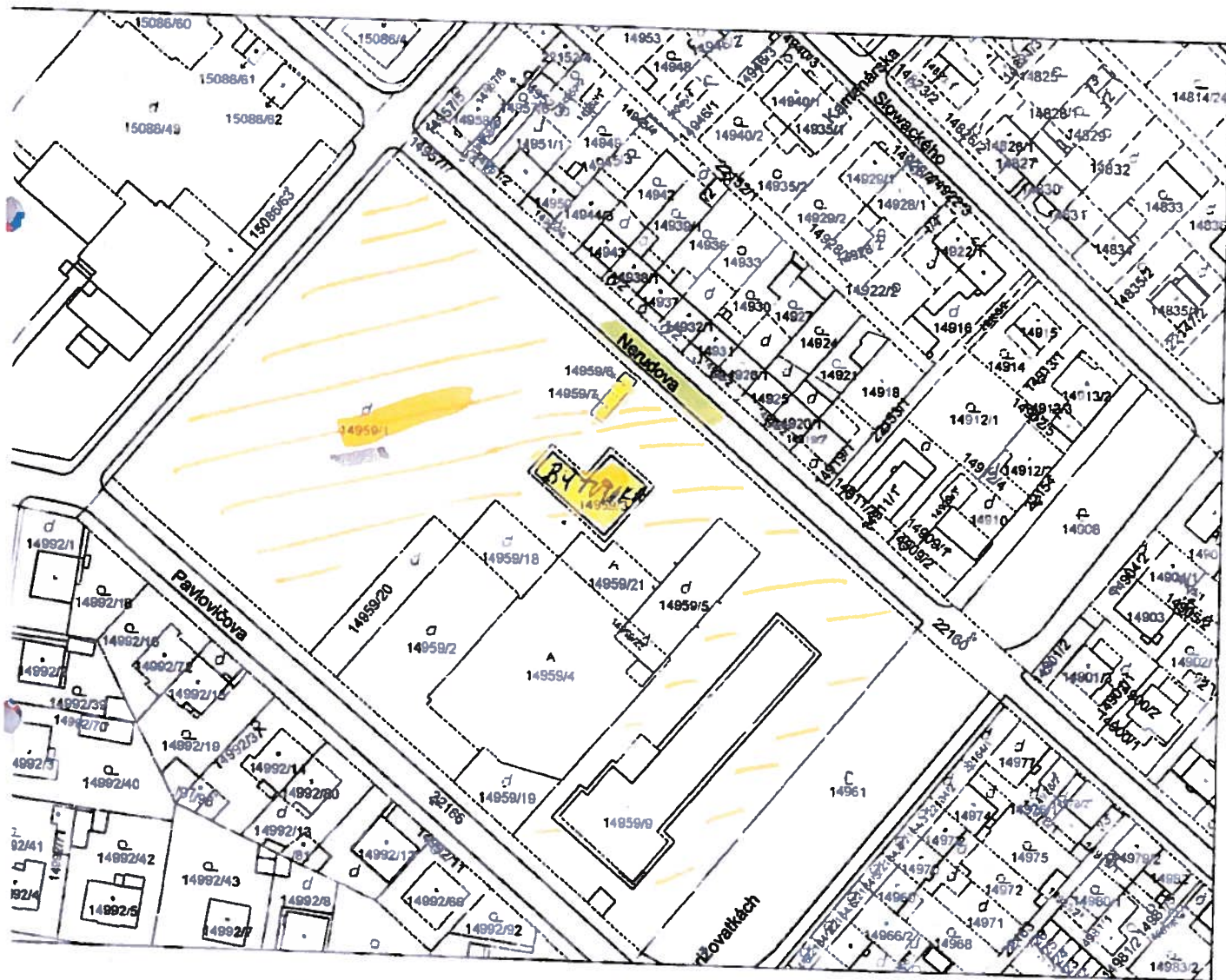
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

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

8. augusta 2016 12:36



SCALE 1 : 1 373



POZEMOK 14959/1 - vlastné tržbo

BYTOVKA + GARAŽ

MIESTNA KOMUNIKÁCIA - NERUDOVA UL

dom s.č.3917 na parc.č.14959/3 a parc.č.14959/1:



Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel. 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 153/2016

Zadávateľ: Znalecká organizácia, s.r.o., Javorová 753/2, 947 01 Hurbanovo

Číslo objednávky: 153/2016 (obj.č.5/2016) zo dňa 28.07.2016.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty m2 pozemku parc.č.14959/1 a hodnoty vecného bremena (určenie odplaty) m2 pozemku parc.č.14959/1 ako príslušeného pozemku k budove s.č.3917 na parc.č.14959/3, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh): 14 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty m2 pozemku parc.č.14959/1 a hodnoty vecného bremena (určenie odplaty) m2 pozemku parc.č.14959/1 ako príslušného pozemku k budove s.č.3917 na parc.č.14959/3, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre vysporiadanie príslušného pozemku parc.č.14959/1 k parc.č.14959/3 na podnet vlastníkov bytov v budove s.č.3917 na parc.č.14959/3, ul.Nerudova č.14.

3. Dátum vyžiadania posudku: 28.07.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.08.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.153/2016 (obj.č.5/2016) zo dňa 28.07.2016.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2863, zo dňa 08.08.2016 parc.č.14959/1, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č.Ružinov, okres Bratislava II, zo dňa 08.08.2016.

Situačný náčrt

5.2 Obstarané znalcom :

Obhliadka skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7.Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z.
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2863, zo dňa 08.08.2016, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.14959/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 9639 m²

B.Vlastníci:

v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.2863 zo dňa 08.08.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Tarchy:

Bez zápisu.

D.Iné údaje:

Zapísaný na LV č.2863 zo dňa 08.08.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Parcela č.14959/1 je zakreslená v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu ovevreného obhliadkou.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.08.2016.

e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

10.08.2016

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

parc.č.14959/1

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.0.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Ružinov, katastrálne územie Trnávka. Lokalita je považovaná za obytnú zónu so zástavbou prevažne bytových a rodinných domov, s prístupom po spevnenej komunikácii (ul.Nerudova). Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je

priemerný. Miesto je zaťažené negatívnymi vplyvmi od železničnej dopravy. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty.

b) **Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemok bol v čase obhliadky využívaná na účel zriadenia, jeho časť využívajú obyvatelia bytového domu s.č.3917 na parc.č.14959/3 ako prístupovú parcelu k bytovke a sú tu uložené aj inžinierske siete slúžiace bytovému domu.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

d) **Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Bratislava II, Trnávka, ul.Nerudova

POPIS

Pozemok sa nachádza v obytnej časti mesta, v zastavanom území mesta, v zástavbe prevádzkovými obytnými budovami a rodinnými domami. Pozemok je rovinný, prístup je po spevnenej komunikácii. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi prostredie je kludné, vhodné na bývanie. Pozemok je s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, kanalizáciu, elektrickú a telekomunikačnú sieť.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14959/1	zastavaná plocha a nádvorie		1	1,00	1,00
Obec:		Bratislava			
Východisková hodnota:		$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$			

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_o koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	3,4560
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4560$	229,44 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 229,44 \text{ €/m}^2$	229,44 €

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Bratislava II, Trnávka, ul. Nerudova**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	229,440 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

Nájom za rok na m²: $VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$VŠH_{NPMJ} = 229,440 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 13,666 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 13,666 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 13,67 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**4.1 Vecné bremeno práva prechodu cez parc.č.14959/1.****POPIS**

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženie (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom), pri závadách časovo neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Náklady: sa zadávajú ako bežný a budúci odčerpateľný zdroj. Ako náklad v danom prípade prichádza do úvahy údržba pozemku - kosenie zaťažených m².

Odhadovaná miera obmedzenia: bude vyjadrovať len určité obmedzenie (umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku a pod.). Odhad 10%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznúca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
9/1	1,00	m ²	1,00	3,985	3,99

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 3,99 - 0,00 - 0,40(10\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 3,59 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/ra €]
Kosenie pozemku 1 m ²	2,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	2,00

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné:

10 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$10 * (100 - 10) / 100 = 9,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 3,99 - 2,00 - 0,40 (10\% \text{ strata}) - 0,36 (9\% \text{ obmedzenie}) = 1,23 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1,23 - 3,59| = 2,36 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

Úroková miera:

$$k = 0,01 / 100 = 0,0001$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 2,36 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$VSH_{VB} = 2,36 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 2,36 / 1 = 2,36 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 2,36 * \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$VSH_{VB} = 47,15 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 47,15 / 1 = 47,15 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

229,44 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Bratislava II, Trnávka, ul. Nerudova - parc. č. 14959/1 (1 m ²)	229,44
Spolu VŠH	229,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	229,44
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 230,00 €	230,00
Slovom: Dvestotridsať Eur	

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/M [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Bratislava II, Trnávka, ul. Nerudova	13,666	13,67
Spolu		13,67
Zaokrúhlene		13,67
Slovom: Štrnásť Eur		14,00

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva prechodu cez parc. č. 14959/1.	47,15	znižuje
Spolu VŠH	47,15	
Zaokrúhlene	47,00	

Slovom: Štyridsaťsedem Eur na m² pozemku



Ing. Oto Pisoň

V Komárne 12.08.2016

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 153/2016 (obj. č. 5/2016) zo dňa 28.07.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2863, zo dňa 08.08.2016 parc. č. 14959/1, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m. č. Ružinov, okres Bratislava II.
- Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m. č. Ružinov, okres Bratislava II, zo dňa 08.08.2016.
- Situačný náčrt
- Fotodokumentácia

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16 P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA:	17 -03- 2016
Ev. č. záznamu:	4017/ 7016
Č. spisu:	
Prílohy:	1
Vybavujú:	

**Matej Kaušitz, Andrea Kaušitz Topoľská,
František Topoľský, Eva Topoľská, Štefan Priam,
Ladislav Gyurík, Zlatica Kurpiaková**

► **Úrad Bratislavského samosprávneho kraja**

Nerudova ulica č. 14
82104 Bratislava

Sabinovská 16
82103 Bratislava
P.O.BOX 106

VEC: Žiadosť o vysporiadanie časti pozemku č.14959/1

My, dolu podpísaní vlastníci bytov na Nerudovej ulici č.14 na základe zápisnice zo schôdze vlastníkov, uskutočnenej dňa 19.októbra 2015, týmto žiadame v zastúpení p. Františka Topoľského o vysporiadanie vzťahov častí pozemku č.14959/1 okolo nášho domu v rozlohe cca 505m², kde máme kúpené byty do osobného vlastníctva.

Žiadame o prevod časti pozemku 14959/1 nespevnenej plochy (cca 177m²) a trávinatej plochy (cca 328m²) do osobného vlastníctva všetkých obyvateľov bytového domu na Nerudovej ulici č.14 kúpou alebo prenájomom za odplatu.

Plocha je ohraničená zo *SZ* strany existujúcou garážou a priestorom pred garážou - pozemky č.14959/6 a 14959/7 spolu s existujúcim plotom k školskému areálu bežeckého oválu bývalej drevárskej školy na Pavlovičovej ulici, z *JV* strany dĺžkou 5m od okapového chodníka bytového domu, zo *SV* strany existujúcim oplotením hraničiacim s chodníkom pri verejnej komunikácii a z *JZ* strany myslenou čiarou pozdĺž obytného domu.

Pri znaleckom posudku, ktorý určí cenu pozemku, alebo jednorazový poplatok za prenájom žiadame zohľadniť aj to, že na spomenutej časti pozemku sa nachádzajú kontrolné kanalizačné šachty, plynová prípojka, a vodomerná šachta, v ktorej je domový vodomer. Cez túto časť pozemku prechádzajú všetky inžinierske siete, t.j. kanalizácia, studená pitná voda, plyn a prípojka NN elektro.

Odôvodnenie:

Časť pozemku 14959/1, ktorý je uvedený v popise ohraničenia, je svojím členením prirodzene primknutý k obytnému domu. Historicky tu v dome bývajú obyvatelia až 30 rokov. Aj preto žiadajú, aby bola táto žiadosť posudzovaná ako prípad osobitného zreteľa.

Aby boli zabezpečená základná estetika priľahlého okolia, obyvatelia obytného domu vykonávali všetky činnosti spojené s údržbou pozemku svojpomocne a na vlastné náklady. V praxi to znamená, že

vykonávali počas celého roka rôzne udržiavacie a sezónne práce, napr.:

- pravidelné kosenie, polievanie trávnej plochy, sadenie novej trávy
- zbieranie spadnutého lístia, príp. konárov, odpratávanie snehu v zime,
- betónovanie havarijných častí prístupového chodníka, a pod.

Podpisaní obyvatelia v zastúpení žiadajú, aby boli tieto skutočnosti zohľadnené v súvislosti so žiadosťou o vysporiadanie pozemku a veria, že vlastník pozemku na ne prihliadne.

Tieto práce mal podľa zákona č.220/2004 Z.z. resp. doteraz platných majetko-právnych vzťahov zabezpečovať Bratislavský samosprávny kraj, ktorý je jediným zákonným vlastníkom danej časti pozemku. Podľa uznesenia domovej schôdze vlastníkov bytov sa minimálne za posledných 30 rokov nikdy o túto časť pozemku nestaral.

Za skoré vybavenie žiadosti vopred ďakujeme,

S úctou

dolu podpísaní obyvatelia v zastúpení - Ing. František Topoľský

Matej Kaušitz, Andrea Kaušitz Topoľská, František Topoľský, Eva Topoľská, Štefan Priam, Ladislav Gyurik, Zlatica Kurpiaková
obyvatelia Nerudovej č.14
14.3.2016

Príloha č 1:

výsek z katastrálnej mapy situácie dotknutého areálu s návrhom vysporiadania častí pozemku č. 14959/1

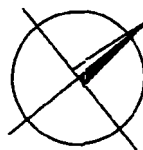
PS: odpoveď žiadame zaslať poštou na adresu:

František Topoľský
Nerudova 14
82104 Bratislava

a na emailové adresy:

kausitzm@gmail.com
topolska a@gmail.com
topolska@uniqa.sk
topolsky.frantisek@dpp.sk

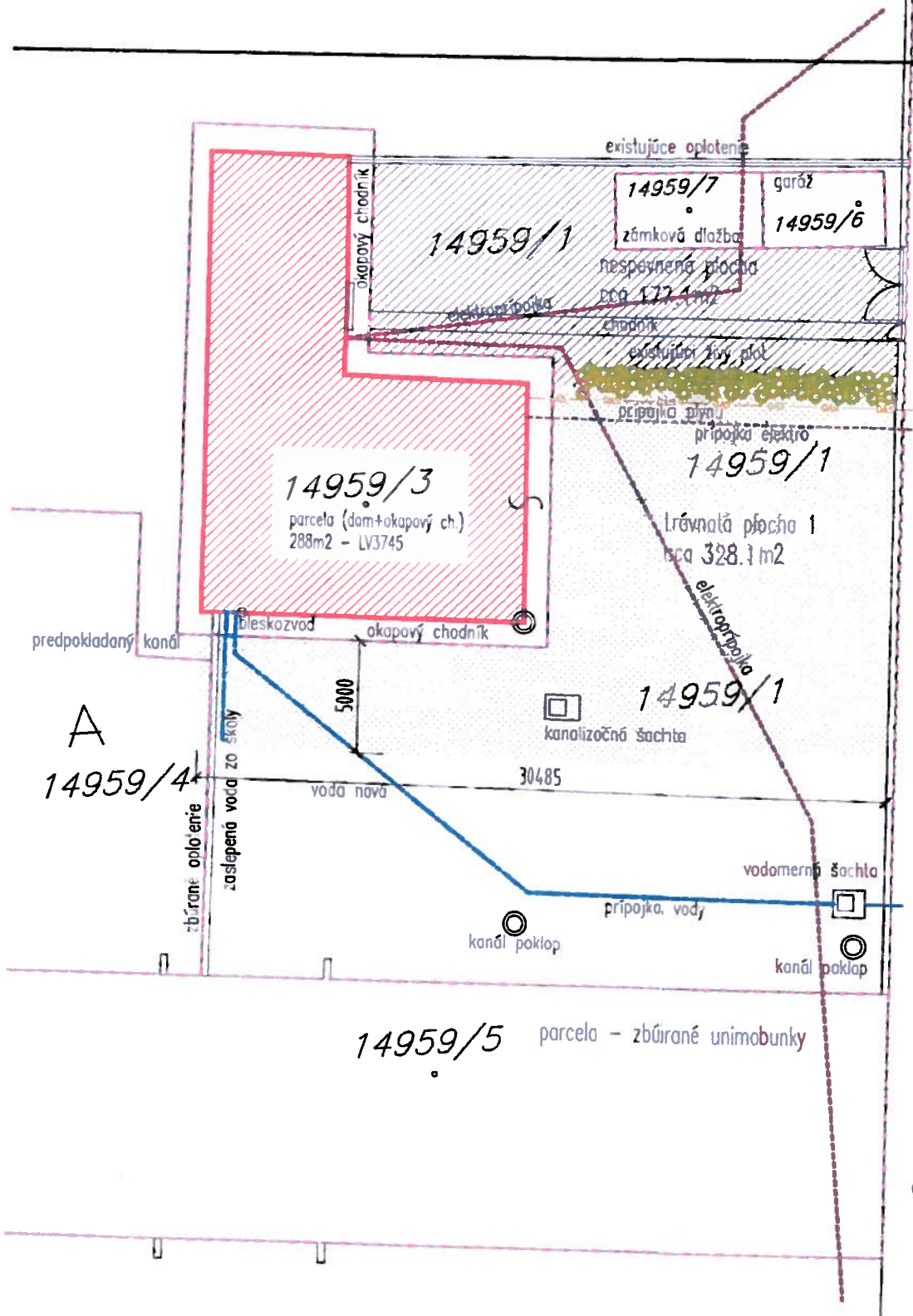
14959/1



Nerudova

:/2

22160



A
14959/4

14959/5 parcela - zbúrané unimobunky

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
PZO 04 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA: 06-05-2016	RZ: ZM: LU:
Ev. č. zápisu: 8618/2016	
Přílohy: 1	Vybavuje:

Matej Kaušitz, Andrea Kaušitz Topoľská,
František Topoľský, Eva Topoľská, Štefan Priam,
Ladislav Gyurík, Zlatica Kurpiaková

► Úrad Bratislavského samosprávneho kraja

Nerudova ulica č.14
82104 Bratislava

Sabinovská 16
82103 Bratislava
P.O.BOX 106

VEC: Žiadosť o zapísanie vecného bremena na pozemok č.14959/1

My, dolu podpísaní vlastníci bytov na Nerudovej ulici č.14 týmto žiadame v zastúpení p. Františka Topoľského o zapísanie vecného bremena:

1. **PRÁVA PRECHODU** z nášho domu a z garáže na pozemku č. 14959/6, kde máme kúpené byty do osobného vlastníctva cez nespevnenú plochu
2. **UMIESTNENIA VODOVODNEJ A KANALIZAČNEJ ŠACHTY A OSTATNÝCH INŽINIERSKÝCH SIETÍ**

Žiadame o zapísanie týchto vecných bremien na list vlastníctva pozemku č. 14959/1

Plocha je ohraničená zo SZ strany existujúcou garážou a priestorom pred garážou - pozemky č.14959/6 a 14959/7 spolu s existujúcim plotom k školskému areálu bežeckého oválu bývalej drevárskej školy na Pavlovičovej ulici, z JV strany dĺžkou cca 15m od okapového chodníka bytového domu, zo SV strany existujúcim oplatením hraničiacim s chodníkom pri verejnej komunikácii a z JZ strany myšlenou čiarou pozdĺž obytného domu.

Odôvodnenie:

Žiadame zohľadniť, že na spomenutom pozemku sa nachádzajú kontrolné kanalizačné šachty, plynová prípojka, a vodomerná šachta, v ktorej je domový vodomer. Cez túto časť pozemku prechádzajú všetky inžinierske siete, t.j. kanalizácia, studená pitná voda, plyn, telefónna prípojka a prípojka NN elektro k nášmu obytnému domu.

Časť pozemku 14959/1, ktorý je uvedený v popise ohraničenia, je svojím členením prirodzene primknutý k obytnému domu. Historicky tu v dome bývajú obyvatelia až 30 rokov. Aj preto žiadajú, aby bola táto žiadosť posudzovaná ako prípad osobitného zreteľa.

Podpísaní obyvatelia v zastúpení žiadajú, aby boli tieto skutočnosti zohľadnené v súvislosti so žiadosťou o zapísanie vecných bremien na list vlastníctva pozemku a veria, že vlastníik pozemku na ne prihliadne.

Za skoré vybavenie žiadosti vopred ďakujeme,

S úctou

dolu podpísaní obyvatelia v zastúpení - Ing. František Topoľský



Matej Kaušitz, Andrea Kaušitz Topoľská, František
Topoľský, Eva Topoľská, Štefan Priam, Ladislav
Gyurík, Zlatica Kurpiaková
obyvatelia Nerudovej č.14
28.5.2016

Príloha č.1:

výsek z katastrálnej mapy situácie dotknutého areálu s
návrhom vysporiadania časti pozemku č. 14959/1

PS: odpoveď žiadame zaslať poštou na adresu:

František Topoľský
Nerudova 14
82104 Bratislava

a na emailové adresy:

kausitzm@gmail.com
topolska.a@gmail.com
topolska@uniqa.sk
topolsky.frantisek@dpb.sk

Matej Kaušitz, Andrea Kaušitz Topoľská,
František Topoľský, Eva Topoľská, Štefan Priam,
Ladislav Gyurík, Zlatica Kurpiaková, Jozef Hustý

► Úrad Bratislavského samosprávneho kraja

Nerudova ulica č.14
82104 Bratislava

Sabinovská 16
82103 Bratislava
P.O.BOX 106

VEC: Žiadosť o zapísanie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na časť pozemku č.14959/1

My, dolu podpísaní vlastníci bytov na Nerudovej ulici č.14 týmto žiadame v zastúpení p. Františka Topoľského ako zástupcu vlastníkov bytov o zriadenie a zapísanie vecného bremena:

PRÁVA PRECHODU A PREJAZDU z nášho bytového domu cez časť pozemku č. 14959/1, na verejnú komunikáciu ako jednorazovo odplátne vecné bremeno s hodnotou 15€/m² na list vlastníctva pozemku č. 14959/1

Plocha je ohraničená zo SZ strany existujúcou garážou a priestorom pred garážou - pozemky č.14959/6 a 14959/7 spolu s existujúcim plotom k školskému areálu bežeckého oválu bývalej drevárskej školy na Pavlovičovej ulici, z JV strany myslenou predĺženou čiarou okapového chodníka, z JZ okapovým chodníkom bytového domu a zo SV verejnou komunikáciou. Presnejšiu hodnotu určíme priamym meraním po odsúhlasení tejto žiadosti. V prílohe je vyznačená šedou šrafoú.

Odôvodnenie:

Žiadame zohľadniť, že na spomenutej časti pozemku sa nachádzajú inžinierske siete pre náš bytový dom. Časť pozemku 14959/1, ktorá je uvedená v prílohe, je svojím členením prirodzene primknutá k obytnému domu. Historicky tu v dome bývajú obyvatelia až 30 rokov. Z nich dvaja starší ako 80 rokov trpia artrózou bedrových kĺbov, v dôsledku čoho potrebujú sa dostať autom až k vchodom do domu. Aj preto žiadajú, aby bola táto žiadosť posudzovaná ako prípad osobitného zreteľa. Toto tvrdenie možno doložiť lekárskeym potvrdením.

Podpísaní obyvatelia v zastúpení žiadajú, aby boli tieto skutočnosti zohľadnené v súvislosti so žiadosťou o zapísanie vecného bremena na list vlastníctva pozemku č. 14959/1 a veria, že vlastník pozemku na ne prihliadne.

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA:	08 -12- 2016
	RZ: ZH: LU:
E. C. Lb. n. m. u. 21717/2016	
Č. spisu	
Prílohy:	3x

Za skoré vybavenie žiadosti vopred ďakujeme,

S úctou

dolu podpísaní obyvatelia v zastúpení - Ing. František Topoľský



Matej Kaušitz, Andrea Kaušitz Topoľská, František Topoľský, Eva Topoľská, Štefan Priam, Ladislav Gyurík, Zlatica Kurpiaková, Jozef Hustý
obyvatelia Nerudovej č.14
6.12.2016

Príloha č.1:

výsek z katastrálnej mapy situácie dotknutého areálu s
návrhom vecného bremena časti pozemku č. 14959/1

Príloha č.2:

vybrané časti zo zápisnice schôdze vlastníkov, konanej dňa
2.12.2016 o návrhu BSK na vysporiadanie časti pozemku
č.14959/1

PS: odpoveď žiadame zaslať poštou na adresu:

František Topoľský
Nerudova 14
82104 Bratislava

a na emailové adresy:

kausitzm@gmail.com
stefan.priam@gmail.com
topolska.a@gmail.com
topolska.evi@gmail.com
topolsky.fero@gmail.com

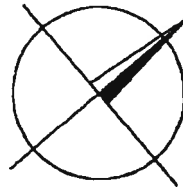
PRÍLOHA Č.1

VÝSEK Z KATASTRÁLNEJ MAPY

návrh plochy vecného bremena práva prechodu
a prejazdu

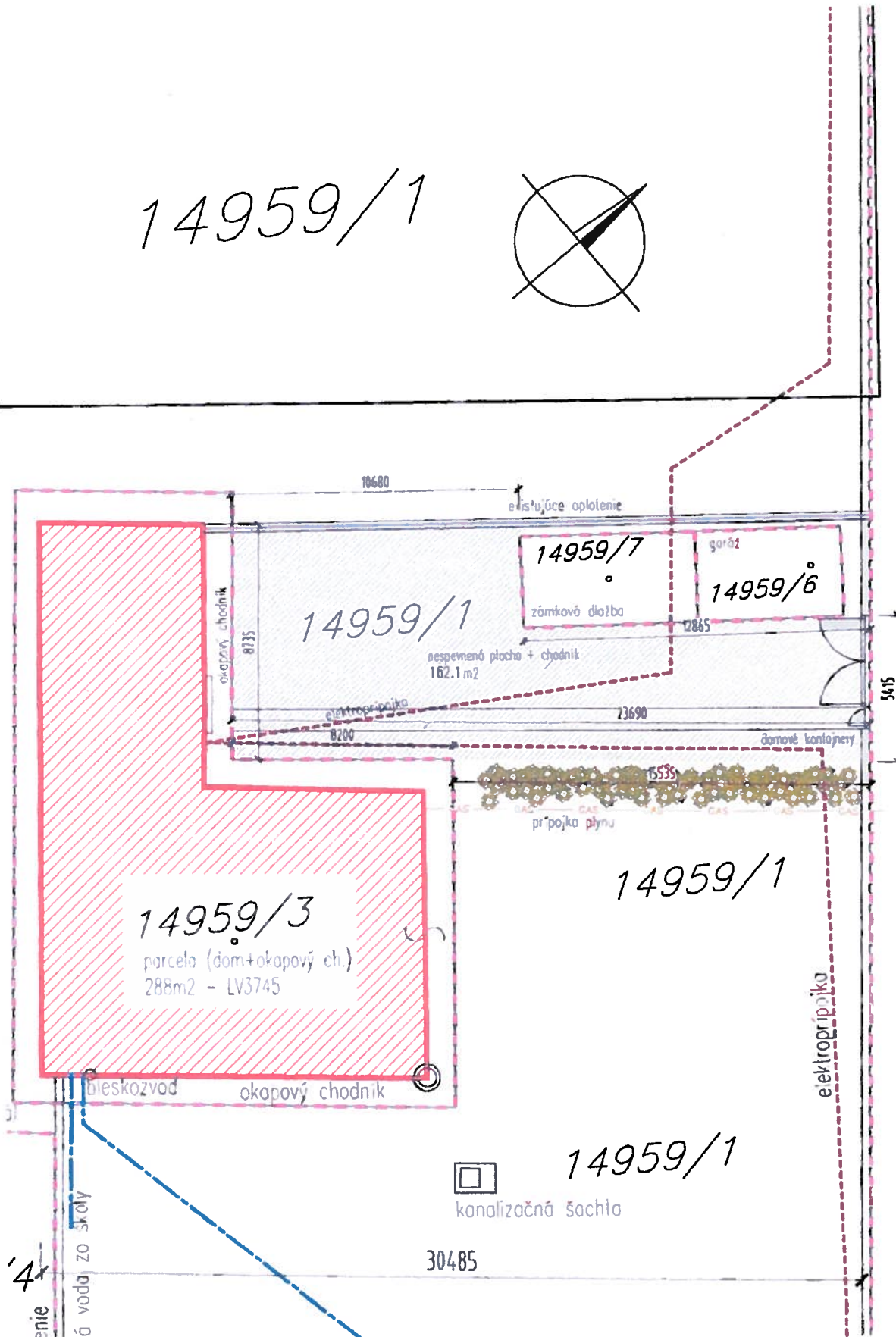
MIERKA 1:200

14959/1



Nerudova

22160



Zápisnica

**zo schôdze vlastníkov bytov obytného domu Nerudova 14,
konanej dňa 2.12.2016 o 18:30 hod. v sušiarni obytného domu**

Program:

1. Otvorenie, voľba zapisovateľa a overovateľa, schválenie programu
2. Informácia o návrhu Vyššieho územného celku Bratislavského samosprávneho kraja na vysporiadanie časti pozemku č.14959/1 príslušného k obytnému domu na Nerudovej ulici č.14
3. Vyjadrenie nedôvery p.Topoľskému ako zástupcovi vlastníkov bytového domu
4. Návrh výmeny spoločnej vetvy vodovodného potrubia pre napojenie stúpacieho potrubia p.Hustého, p.Gyuríka, p.Priama a p.Kurpiakovej ako neodkladnej opravy
5. Rôzne, záver

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

K bodu č. 1

Na začiatku sa spravila prezencia zúčastnených.

Za zapisovateľa schôdze bol navrhnutý Matej Kaušitz.

Za overovateľa zápisnice bol navrhnutý Štefan Priam.

Hlasovanie č. 1

Vlastníci bytov volia za zapisovateľa p.Kaušitza a za overovateľa p.Priama.

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Návrh BOL prijatý.

K bodu č. 2

Potom vystúpil p.Kaušitz a oboznámil zúčastnených o situácii s už platným prenájomom všetkých okolitých pozemkov okolo bytového domu na Nerudovej ulici č.14 (ďalej len "domu") medzi Bratislavským samosprávnym krajom (ďalej len "BSK") a Saleziánmi Don Bosca - slovenská provincia a takisto o vypracovanom znaleckom posudku na možnosti odpredaja, prenájmu alebo zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu - cena za m2 na celý pozemok 14959/1.

Na pripravenej schéme výseku z katastra prezentoval aktuálnu situáciu a návrh, ktorej časti okolitého pozemku by sa týkalo vysporiadanie v prospech obyvateľov domu.

Cena za odpredaj pozemku č.14959/1 je podľa znaleckého posudku 230€/m².

Cena za prenájom pozemku č.14959/1 je 14€/m²/rok.

Cena za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu je 47€/m².

Hlasovanie č. 2

Vlastníci bytov hlasovali o prijatí návrhu BSK na odpredaj vybranej časti pozemku č.14959/1 za navrhovanú sumu 230€/m²

Za: 0 Proti: 6 Zdržal sa: 0

Návrh NEBOL prijatý.

P.Priam navrhol, aby sme zvážili možnosť prenájmu pozemku s pravidelnou platbou za rok. Ostatní ale podotkli, že po 3 rokoch a 4 mesiacoch sa jednorazový poplatok vyrovná čiastke za ročný. Vlastníci dali hlasovať aj o tejto možnosti.

Hlasovanie č. 3

Vlastníci bytov hlasovali o prijatí návrhu BSK na prenájom vybranej časti pozemku č.14959/1 za navrhovanú sumu 14€/m²/rok

Za: 0 Proti: 6 Zdržal sa: 0

Návrh NEBOL prijatý.

Ako poslednú možnosť vlastníci viedli diskusiu o odplatnom vecnom bremene práva prechodu a prejazdu na určenej časti pozemku - od živého plotu resp. chodníka k existujúcemu plotu na druhej strane domu, je to cca 180m², resp. 132m². Presnú časť pozemku, na ktorý by sa vzťahovalo vecné bremeno práva prechodu a prejazdu, vedia vlastníci dohodnúť v následnom kroku / komunikácii s BSK

Hlasovanie č. 4

Vlastníci bytov hlasovali o prijatí návrhu BSK na zriadenie odplatného vecného bremena práva prechodu a prejazdu vybranej časti pozemku č.14959/1 zatiaľ za neurčenú sumu.

Za: 5 Proti: 1 Zdržal sa: 0

Návrh BOL prijatý.

Následne sa viedla diskusia o návrhu prijateľnej sumy na m² za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu. Prítomný p.Hustý navrhol 1€/m², p.Kausitz 16€/m², p.Gyurik 0€/m², p.Topoľský 27€/m², p.Kurpiaková 15€/m². Následne p.Hustý upravil svoj návrh taktiež na 15€/m² a táto suma sa ukázala ako väčšinový návrh.

Hlasovanie č. 5

Vlastníci bytov hlasovali o prijatí návrhu BSK na zriadenie odplatného vecného bremena práva prechodu a prejazdu vybranej časti pozemku č.14959/1 za sumu 15€/m2.

Za: 5 Proti: 1 Zdržal sa: 0

Návrh BOL prijatý.

P.Kaušitz sa opýtal, či sa bude platiť táto suma z každého súkromných zdrojov, alebo zo spoločného fondu. P.Priam oponoval, že z fondu údržby sa takýto výdavok ani nemôže platiť, keďže je určený na údržbu a opravy bytového domu a takisto pozemkov, patriacich k bytovému domu. Keďže pozemok č.14959/1 k tomuto nepatrí, zatiaľ tento návrh ostal v povedomí, že po odsúhlasení sa všetci vlastníci rovným dielom na túto sumu pozbierajú.

Ako záver tohoto bodu programu možno skonštatovať, že najbližší krok bude návrh vlastníkov bytov pre BSK na zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez určenú časť pozemku za sumu 15€/m2. Žiadosť so zápisom sa odnesie do podateľne BSK do 7.12.2016 a takisto sa pošle elektronickou poštou p.Korčákovej z právneho oddelenia BSK. Opečiatkovaná žiadosť pôjde ako kópia každému vlastníkovi.

K bodu č. 3**Hlasovanie č. 6**

K bodu č. 4

Hlasovanie č. 7



Zapísal: Matej Kaušitz



Overil: Štefan Priam

Prezenčná listina zo schôdze vlastníkov bytov

bytového domu na Nerudovej 14

konanej dňa 02/12/2016

byt č. 1 Jozef Hustý

Hustý

byt č. 2 Zlatica Kurpiaková

Kurpiaková

byt č. 3 Ing. František Topol'ský

Topol'ský

byt č. 4 Ladislav Gyurík

Gyurík

byt č. 5 Matej Kaušitz

Kaušitz

byt č.6 Ing. Štefan Priam, CSc.

Priam

Ďalší zúčastnení:



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

Geomrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ TRIGON ALFA, spol. s r.o. Zememeračská kancelária Karloveská 1/F 841 04 Bratislava TEL: 0903 844 844 IČO:35734311 filip.fronc@gmail.com		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec Bratislava – m.č. Ružinov
		Kat. územie Trnávka	Číslo plánu 24/2017	Mapový list č. Pezinok 7–9/14
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku parc. č. 14959/23 a zriadenie vecného bremena na pozemky parc.č. 14959/1 a 14959/23				
Vyhoviteľ:		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková
Dňa: 22.2.2017	Meno: Ing. Ondrej Paulík	Dňa: 22.2.2017	Meno: Ing. Viera Froncová	Dňa: 09. MAR. 2017 Číslo: 438/2017
Nové hranice boli v prírode označené roxormi a farbou, inžinierskymi sieťami Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. E 4458 Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa par.9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii

t.č.6.50–1997



V Ý K A Z V Ý M E R

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (ind opráv.osoba, adresa,(sídlo))
PK vločky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²	kód	
2863		14959/1		9639	zast.pl.						14959/1	9452	zast.pl. 18		Bratislavský samosprávny kraj Sabinovská 16, B D e t t o
											14959/23	187	zast.pl. 18		
3745		14959/3		288	zast.pl.						14959/3	288	zast.pl. 15 9		Ing. Štefan Prian Nerudova 14, B a spol.
Spolu :				9927									9927		

Poznámka: Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 14959/3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3151.

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva prechodu peši a prejazdu autom cez pozemok parc.č. 14959/23 v celom rozsahu v prospech vlastníkov stavby na pozemku parc.č. 14959/3.

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (prípojky elektriky) a práva vstupu za účelo opravy a údržby inžinierskych sietí cez pozemky parc. č.14959/1, 14959/23 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníkov stavby na pozemku parc.č. 14959/3.

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (prípojky plynu) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí cez pozemok parc. č.14959/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníkov stavby na pozemku parc.č. 14959/3.

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (prípojky vody) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí cez pozemok parc. č.14959/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníkov stavby na pozemku parc.č. 14959/3.

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (prípojky kanalizácie) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí cez pozemok parc. č.14959/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníkov stavby na pozemku parc.č. 14959/3.

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (prípojky telefónu) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí cez pozemok parc. č.14959/23 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníkov stavby na pozemku parc.č. 14959/3.

Legenda: kód spôsobu využívania 15 – pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 – pozemok, na ktorom je dvor
kód druhu stavby 9 – bytový dom

