



Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26.04.2012**

**Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky
v sume 163.449,99 Eur s príslušenstvom**


Predkladateľ:

JUDr. Dušana Višňovská 
poverená riadením magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Dušana Višňovská 
vedúca legislatívno - právneho oddelenia

Spracovateľ:

Mgr. Katarína Pastírová 
referentka legislatívno - právneho oddelenia

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Znalecký posudok
4. Dohoda o uznaní dlhu a jeho vyrovnaní v splátkach
5. Výpis zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
6. Výpis zo zasadnutia mestskej rady

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky voči spoločnosti VOBĚ spol. s r.o., Galvániho č. 2/A, Bratislava, IČO 35 744 731 v sume 163.449,99 Eur čo predstavuje rozdiel medzi bezdôvodným obohatením za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 11.07.2009 do 10.07.2011 vo výške 363.449,99 Eur, uplatneným v súdnom konaní, vyčísleným v súlade s Pravidlami pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta a bezdôvodným obohatením vo výške 200.000,00 Eur, ktoré spoločnosť VOBĚ spol. s r.o. uzná v dohode o uznaní dlhu a jeho zaplatení ako svoj dlh na úhradách za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 11.07.2009 do 10.07.2011, za podmienky, že spoločnosť VOBĚ spol. s r.o. túto dohodu o uznaní dlhu a jeho vyrovnaní podpíše v lehote 30 dní odo dňa prijatia tohto uznesenia.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky v sume 163.449,99 Eur s príslušenstvom

DLŽNÍK: VOBÉ spol. s r.o., Galvaniho č. 2/A, Bratislava, IČO 35 744 731

ŠPECIFIKÁCIA POHLADÁVKY:

Pohľadávka predstavuje rozdiel medzi bezdôvodným obohatením za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 11.07.2009 do 10.07.2011 vo výške 363.449,99 Eur, uplatneným v súdnom konaní, vyčísleným v súlade s Pravidlami pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta a bezdôvodným obohatením vo výške 200.000,00 Eur, ktoré dlžník uzná v dohode o uznaní dlhu a jeho zaplatení ako svoj dlh na úhradách za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 11.07.2009 do 10.07.2011.

SKUTKOVÝ STAV:

Hlavné mesto uzavrelo dňa 21.12.1992 so spoločnosťou Beveri Interier, spol. s r.o. zmluvu o predaji podniku, ktorou tejto spoločnosti predalo Nábytkársky závod na Galvaniho ulici č. 2/A v Bratislave. Predmetom prevodu neboli pozemky nachádzajúce sa v areáli závodu. V zmysle zmluvy o predaji podniku mali byť pozemky nachádzajúce sa pod závozom predmetom nájomnej zmluvy. Takáto nájomná zmluva však nikdy uzavretá nebola. V roku 1998 spoločnosť Beveri Interier, spol. s r.o. vložila nábytkársky závod ako nepeňažný vklad do spoločnosti VOBÉ, spol. s r.o., ktorá sa tak stala vlastníkom nábytkárskeho závodu pozostávajúceho zo stavieb postavených na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta - parcela č. 17007/4, 17007/6, 17007/7, 17007/24 - 26, 17007/31 - 42, 17009/1 a 17009/2 o celkovej výmere 12.115 m², nachádzajúcich sa k. ú. Trnávka. Medzi hlavným mestom a spoločnosťou VOBÉ spol. s r.o. doteraz neexistuje zmluvný vzťah za účelom legalizácie ich užívania.

Keďže dlžník nezaplatil hlavnému mestu za užívanie pozemkov bez právneho titulu za obdobie od 11.07.2009 do 10.07.2011 žiadne úhrady, došlo z jeho strany k bezdôvodnému obohateniu v súlade § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Na základe tejto skutočnosti si hlavné mesto uplatnilo žalobou podanou na Okresnom súde Bratislava II sumu 363.449,99 Eur spolu s príslušenstvom. Výška bezdôvodného obohatenia bola pri príprave žaloby stanovená v súlade s Pravidlami pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy určujúcimi výšku nájomného v závislosti od jeho účelu a lokality predmetu nájmu.

V súdnych konaniach, v ktorých si uplatňujeme bezdôvodné obohatenie nariaďujú sudy znalecké dokazovanie za účelom stanovenia výšky bezdôvodného obohatenia v žalovanom období, neuspokoja sa s vyčíslením dlžnej pohľadávky v súlade s Pravidlami pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku, ktoré považujú len za interný predpis hlavného mesta. Z tohto dôvodu, ale aj z dôvodu, že dlžník, ktorý má záujem o mimosúdne urovnanie sporu (podpis dohody o uznaní dlhu a splátkach) je ochotný zaplatiť bezdôvodné obohatenie za žalované obdobie vo výške 200.000,00 Eur, navrhujeme schváliť trvalé upustenie od vymáhania sumy 163.449,99 Eur.

V zmysle znaleckého posudku č. 216/2011 bolo bezdôvodné obohatenie (nájomné) za obdobie od 11.07.2009 do 10.07.2011 stanovené na 171.034,49 Eur.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti navrhujeme materiál v tomto rozsahu prerokovať a schváliť trvalé upustenie od vymáhania sumy 163.449,99 Eur, následne uzavrieť s odporcom dohodu o uznaní dlhu a splátkach a mimosúdne urovnať spor. Hlavné mesto nebude musieť (v prípade čiastočného neúspechu) znášať trovy právneho zastúpenia spoločnosti VOBE spol. s r.o..

Materiál bol dňa 10.04.2012 prerokovaný v komisii finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ, ktorá odporučila mestskému zastupiteľstvu schváliť trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky v sumu 163.449,99 Eur.

Materiál bol dňa 12.04.2012 prerokovaný v mestskej rade, ktorá odporučila mestskému zastupiteľstvu schváliť trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky v sumu 163.449,99 Eur.

Znalec:

Ing. Jarabica Oldřich, Cintorínska 19, 900 31 Stupava

Zadávateľ:

Magistrát hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava

Číslo objednávky: MAGS-ONN2011/47683/344365

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 216/2011

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov katastrálne územie Trnávka v areáli firmy VOBE s.r.o. na Galvániho 2/A v Bratislave.

Počet strán (z toho príloh): 15(5)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov katastrálne územie Trnávka v areáli firmy VOBĚ s.r.c. na Galvániho 2/A v Bratislave z dôvodu užívania pozemkov bez právneho titulu.

2. Dátum vyžiadania posudku: 23.8.2011

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.8.2011

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.8.2011

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka pod č. MAGS-ONN/2011/47683/344365.
- Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva č. 1010 zo dňa 2.6.2011.
- Grafická identifikácia bez označenia.

5.2 Získané znalcom :

- Vlastná obhliadka.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. 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 znení zákona č. 93/2006 Z.z. a zákona č. 522/2007 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení 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. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení 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 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita Bratislava, 2006, ISBN 80-227-2433-5.
- www.trh.sk, www.reality.sk,
- Časopisy Kompletný trh nehnuteľností č. 11/1999, 21/1999, 22/1999

8. Osobité požiadavky objednávateľa:

-ohodnotenie nájmu len pozemku

-6

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda nebola použitá pre zastavanosť pozemku, využitie a rozmer a teda nie sú podklady ani z realitných časopisov, výnosová hodnota nie je počítaná (atypický pozemok, nie je známy výnos pozemku a výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu, čím použitie výnosu stráca opodstatnenie). Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou metodiky ÚSI Žilina. Dĺžka nájmu je vyhláškou stanovená na obdobie jedného roka, nájomné za kratšie obdobie sa musí prepočítať na požadované obdobie. Výpočet nájmu v tomto konkrétnom prípade je rozdelený do piatich období v závislosti od zmeny úrokovej sadzby NBS/ECB, zmeny dane z príjmu v danom období a zmeny obdobia predpokladanej návratnosti investície (15 a 15-40 rokov) v zmysle vyhlášky. Návratnosť je predpokladaná v ohodnotení na 30 rokov vzhľadom na obmedzenie - zastavanosť stavbami vo vlastníctve iných majiteľov, prístup na pozemok cez iné parcely, slabá možnosť zmeny využitia. Vypočítaná hodnota pozemkov z rokov 1998 až 2000 je porovnateľná s ponukami pozemkov na predaj uverejnených v časopise Kompletný trh nehnuteľností z toho obdobia a vypočítaná hodnota pozemkov z rokov 2009 až 2011 je porovnateľná s ponukami pozemkov na predaj uverejnených na portáli reality po zohľadnení rizikových faktorov (malá vzorka, provízia realitnej kancelárie, dĺžka zverejnenia a pod.).

1.b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa LV č. 1010 - Hlavné mesto SR Bratislava v podiele 1/1.

Ťarchy: -nie sú známe.

1.c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.9.2011 za účasti znalca.

1.d) Technická dokumentácia:

Vzhľadom na predmet znaleckého posudku nebola poskytnutá, neboli zistené nezrovnalosti v právnej dokumentácii.

1.e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemok je zakreslený na KM, je zapísaný na LV.

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

Pozemok parc. č. 17007/4, 17007/6, 17007/7, 17007/24, 17007/25, 17007/26, 17007/31, 17007/32, 17007/33, 17007/34, 17007/35, 17007/36, 17007/37, 17007/38, 17007/39, 17007/40, 17007/41, 17007/42, 17009/1, 17009/2 k. ú. Trnávka v Bratislave.

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

-stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

1. Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky k. ú. Trnávka ležia v areáli priemyselnej firmy na Galvániho ulici v Bratislave, prístup po spevnenej komunikácii od Galvániho ulice, možnosť napojenia

~7

na všetky inžinierske siete, pozemky sú zastavané výrobnými budovami, dostupnosť mestskej dopravy je autobus a trolejbus, dostupnosť obchodov a služieb je dobrá v neďalekých nákupných centrách, negatívny prvok je nadmerná hlučnosť z cestnej dopravy na Rožňavskej ulici.

2. Analýza využitia nehnuteľnosti:

Vzhľadom na polohu, stav, tvar, veľkosť, zastavanosť a prístup je vhodný na terajšie využitie, iné využitie bez investícií nie je možné.

3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

-stavby na pozemku vo vlastníctve iných osôb

-prístup na jednotlivé parcely len cez iné parcely z Galvániho ulice

2.2.1.1 pozemok od 11.07.09 - do 23.08.11

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
17007/4	zastavaná plocha a nádvorie	3029	3029,00	1/1	3029,00 m ²
17007/6	zastavaná plocha a nádvorie	941	941,00	1/1	941,00 m ²
17007/7	zastavaná plocha a nádvorie	209	209,00	1/1	209,00 m ²
17007/24	zastavaná plocha a nádvorie	22	22,00	1/1	22,00 m ²
17007/25	zastavaná plocha a nádvorie	1156	1156,00	1/1	1156,00 m ²
17007/26	zastavaná plocha a nádvorie	1368	1368,00	1/1	1368,00 m ²
17007/31	zastavaná plocha a nádvorie	1235	1235,00	1/1	1235,00 m ²
17007/32	zastavaná plocha a nádvorie	47	47,00	1/1	47,00 m ²
17007/33	zastavaná plocha a nádvorie	957	957,00	1/1	957,00 m ²
17007/34	zastavaná plocha a nádvorie	124	124,00	1/1	124,00 m ²
17007/35	zastavaná plocha a nádvorie	605	605,00	1/1	605,00 m ²
17007/36	zastavaná plocha a nádvorie	752	752,00	1/1	752,00 m ²
17007/37	zastavaná plocha a nádvorie	35	35,00	1/1	35,00 m ²
17007/38	zastavaná plocha a nádvorie	272	272,00	1/1	272,00 m ²
17007/39	zastavaná plocha a nádvorie	4	4,00	1/1	4,00 m ²
17007/40	zastavaná plocha a nádvorie	126	126,00	1/1	126,00 m ²
17007/41	zastavaná plocha a nádvorie	383	383,00	1/1	383,00 m ²
17007/42	zastavaná plocha a nádvorie	47	47,00	1/1	47,00 m ²
17009/1	zastavaná plocha a nádvorie	584	584,00	1/1	584,00 m ²
17009/2	zastavaná plocha a nádvorie	219	219,00	1/1	219,00 m ²

Spolu výmera					12 115,00 m ²
--------------	--	--	--	--	--------------------------

Obec:

Východisková hodnota:

Bratislava
66,39 EUR

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	4. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	4. priemyselná poloha	0,90
Koeficient druhu pozemku:		
k_I	zastavaná plocha, nádvorcia a záhrady pri stavbách d) veľmi dobrá vybavenosť	1,50
Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov:		
k_Z	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00

Koeficient polohovej diferenciácie:

Jednotková hodnota pozemku:

Všeobecná hodnota pozemku:

$$1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,50 \cdot 1,00 = 1,62$$

$$1,6200 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 107,55 \text{ EUR/m}^2$$

$$12\ 115,00 \text{ m}^2 \cdot 107,55 \text{ EUR/m}^2 = 1\ 302\ 968,25 \text{ EUR}$$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 17007/4	325 768,95
parc. č. 17007/6	101 204,55
parc. č. 17007/7	22 477,95
parc. č. 17007/24	2 366,10
parc. č. 17007/25	124 327,80
parc. č. 17007/26	147 128,40
parc. č. 17007/31	132 824,25
parc. č. 17007/32	5 054,85
parc. č. 17007/33	102 925,35
parc. č. 17007/34	13 336,20
parc. č. 17007/35	65 067,75
parc. č. 17007/36	80 877,60
parc. č. 17007/37	3 764,25
parc. č. 17007/38	29 253,60
parc. č. 17007/39	430,20
parc. č. 17007/40	13 551,30
parc. č. 17007/41	41 191,65
parc. č. 17007/42	5 054,85
parc. č. 17009/1	62 809,20

parc. č. 17009/2		23 553,45
Spolu		1 302 968,25

2.2.1.1.2 pozemok od 17.07.98 - do 30.05.00

Obec:

Východisková hodnota:

Bratislava
66,39 EUR

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	4. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_p	4. priemyselná poloha	0,90
Koeficient druhu pozemku:		
k_l	zastavaná plocha, nádvorcia a záhrady pri stavbách d) veľmi dobrá vybavenosť	1,30
Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov:		
k_z	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00

Koeficient polohovej diferenciacie:

Jednotková hodnota pozemku:

Všeobecná hodnota pozemku:

$$1,00 \cdot 1,00 + 1,00 \cdot 0,90 + 1,30 \cdot 1,00 = 1,17$$

$$1,1700 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 77,68 \text{ EUR/m}^2$$

$$12 115,00 \text{ m}^2 \cdot 77,68 \text{ EUR/m}^2 = 941 093,20 \text{ EUR}$$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 17007/4	235 292,72
parc. č. 17007/6	73 096,88
parc. č. 17007/7	16 235,12
parc. č. 17007/24	1 708,96
parc. č. 17007/25	89 798,08
parc. č. 17007/26	106 266,24
parc. č. 17007/31	95 934,80
parc. č. 17007/32	3 650,96
parc. č. 17007/33	74 339,76
parc. č. 17007/34	9 632,32
parc. č. 17007/35	46 996,40
parc. č. 17007/36	58 415,36
parc. č. 17007/37	2 718,80
parc. č. 17007/38	21 128,96
parc. č. 17007/39	310,72

parc. č. 17007/40	
parc. č. 17007/41	9 787,68
parc. č. 17007/42	29 751,44
parc. č. 17009/1	3 650,96
parc. č. 17009/2	45 365,12
Spolu	17 011,92
	941 093,20

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1. pozemok od 13.07.11- do 23.08.11

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	107,550 EUR
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30
Diskontná sadzba:	1,50%
Daň z príjmu:	19%
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	12 115,00

Výpočet nájmu na m²:
 $107,550 * ((1 + 0,0150) ^ 30 * 0,0150) / ((1 + 0,0150) ^ 30 - 1) * 1,19$
 Nájom za rok na m²: 5,329 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu: 5,329 EUR / m² / rok * 12 115,00 m² = 64 560,84 EUR / rok
 Počet dní v sledovanom období: 118
 Nájom za sledované obdobie: 64 560,84 EUR / rok : 365 dní * 118 dní = 20 871,72 EUR

3.2. pozemok od 13.04.11- do 12.07.11

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	107,550 EUR
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30
Diskontná sadzba:	1,25%
Daň z príjmu:	19%
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	12 115,00

Výpočet nájmu na m²:
 $107,550 * ((1 + 0,0125) ^ 30 * 0,0125) / ((1 + 0,0125) ^ 30 - 1) * 1,19$
 Nájom za rok na m²: 5,142 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu: 5,142 EUR / m² / rok * 12 115,00 m² = 62 295,33 EUR / rok
 Počet dní v sledovanom období: 91
 Nájom za sledované obdobie: 62 295,33 EUR / rok : 365 dní * 91 dní = 15 531,16 EUR

3.3. pozemok od 01.07.10- do 12.04.11

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	107,550 EUR
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30
Diskontná sadzba:	1,00%
Daň z príjmu:	19%
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	12 115,00

Výpočet nájmu na m²:

$107,550 * ((1 + 0,0100) ^ 30 * 0,0100) / ((1 + 0,0100) ^ 30 - 1) * 1,19$
 Nájom za rok na m²: 4,959 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu: 4,959 EUR / m² / rok * 12 115,00 m² = 60 078,29 EUR / rok
 Počet dní v sledovanom období: 286
 Nájom za sledované obdobie: 60 078,29 EUR / rok : 365 dní * 286 dní = 47 075,04 EUR

3.4. pozemok od 11.07.09 - do 30.06.10

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 107,550 EUR
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 15
 Diskontná sadzba: 1,00%
 Daň z príjmu: 19%
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
 Počet MJ pozemku: 12 115,00

Výpočet nájmu na m²:
 $107,550 * ((1 + 0,0100) ^ 15 * 0,0100) / ((1 + 0,0100) ^ 15 - 1) * 1,19$
 Nájom za rok na m²: 9,231 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu: 9,231 EUR / m² / rok * 12 115,00 m² = 111 833,57 EUR / rok
 Počet dní v sledovanom období: 354
 Nájom za sledované obdobie: 111 833,57 EUR / rok : 365 dní * 354 dní = 108 463,24 EUR

3.5. pozemok od 17.07.98- do 30.05.00

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 77,680 EUR
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 15
 Diskontná sadzba: 8,80%
 Daň z príjmu: 29%
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,29
 Počet MJ pozemku: 12 115,00

Výpočet nájmu na m²:
 $77,680 * ((1 + 0,0880) ^ 15 * 0,0880) / ((1 + 0,0880) ^ 15 - 1) * 1,29$
 Nájom za rok na m²: 12,285 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu: 12,285 EUR / m² / rok * 12 115,00 m² = 148 832,78 EUR / rok
 Počet dní v sledovanom období: 683
 Nájom za sledované obdobie: 148 832,78 EUR / rok : 365 dní * 683 dní = 278 500,79 EUR

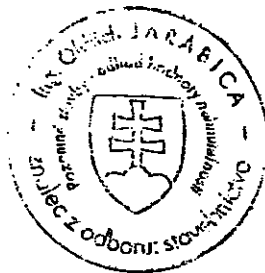
III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Obdobie	Počet dní	Celkový nájom EUR
Nájom od 13.07.2011 do 23.08.2011	118	20 871,72
Nájom od 13.04.2011 do 12.07.2011	91	15 531,16
Nájom od 01.07.2010 do 12.04.2011	286	47 075,04
Nájom od 13.05.2009 do 30.06.2010	354	108 463,24
Nájom od 17.07.1998 do 30.05.2000	683	278 500,79
Spolu		470 441,95
Spolu zaokrúhlene		470 000,00

Slovom: štyristosedemdesiattisíc EUR

V Stupave dňa 7.11.2011



Oldřich Jarabica
Ing. Jarabica Oldřich

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- LV č. 1010
- grafická identifikácia

1P

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie nájmov nehnuteľností

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

DOPORUČENE

Vážený pán
Oľdřich Jarabica
Cintorínska 19
900 31 Stupava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

MAGS-ONN2011/47683

Vybavuje/linka

Ing. Klučiarová/122

Bratislava

23.08.2011

Vec

Žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku na ocenenie nehnuteľnosti

Z dôvodu užívania pozemkov v k. ú. Trnávka pod stavbami spoločnosťou VOBĚ, spol. s r.o. Galvániho č. 2/A, Bratislava bez právneho titulu vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy:

- parc. č. 17007/4 o výmere 3029 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/6 o výmere 941 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/7 o výmere 209 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/24 o výmere 22 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/25 o výmere 1 156 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/26 o výmere 1 368 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/31 o výmere 1 235 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/32 o výmere 47 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/33 o výmere 957 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/34 o výmere 124 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/35 o výmere 605 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/36 o výmere 752 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/37 o výmere 35 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/38 o výmere 272 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/39 o výmere 4 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/40 o výmere 126 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/41 o výmere 383 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17007/42 o výmere 47 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17009/1 o výmere 584 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parc. č. 17009/2 o výmere 219 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,

Primaciálne nám. 1, I. poschodie, č. dverí 115

TELEFÓN
02/59 35 61 39

FAX
02/59 35 65 43

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
onp@bratislava.sk

dovoľujeme si Vás požiadať o vyhotovenie znaleckého posudku na zistenie ceny nájmu za obdobia od 17.07.1998 do 30.05.2000 a od 11.07.2009 doteraz.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie nájmov nehnuteľností
Primaciálne nám. 6. 1
P.O.BOX 192
814 99 Bratislava
-1-

JUDr. Yvetta Hahnová
vedúca oddelenia

Prílohy:

1. Kópia z katastrálnej mapy
2. LV č. 1010

Na vedomie:

1. Oddelenie legislatívno-právne, TU – bez prílohy

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

adresa : 102 Bratislava II
 číslo : 529 320 BA-m.č. RUŽINOV
 katastrálne územie: 805 343 Trnávka

Údaje aktuálne k : 02.06.2011
 Dátum vyhotovenia: 19.08.2011
 Čas vyhotovenia : 09:53:24

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1010 - čiastočný

časť A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
17007/4	3029	Zastavané plochy a nádvoría				
17007/6	941	Zastavané plochy a nádvoría	99		1	5
17007/7	209	Zastavané plochy a nádvoría	99		1	5
17007/24	22	Zastavané plochy a nádvoría	99		1	5
17007/25	1156	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/26	1368	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/31	1235	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/32	47	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/33	957	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/34	124	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/35	605	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/36	752	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/37	35	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/38	272	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/39	4	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/40	126	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/41	383	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17007/42	47	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17009/1	584	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17009/2	219	Zastavané plochy a nádvoría	99		1	5
údaje:			16		1	

Stavby na parcelách 17007/4, 17007/6, 17007/7, 17007/24, 17007/25, 17007/26, 17007/31, 17007/32, 17007/33, 17007/34, 17007/35, 17007/36, 17007/37, 17007/38, 17007/39, 17007/40, 17007/41, 17007/42, 17009/1 a 17009/2 sú evidované na LV č. 1950.

*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané ***

údaje:

Spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právneho vzťahu

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

STAVBY nevyžiadané

časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
 a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

...lastník

7/

HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM. 1
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel:

1/1

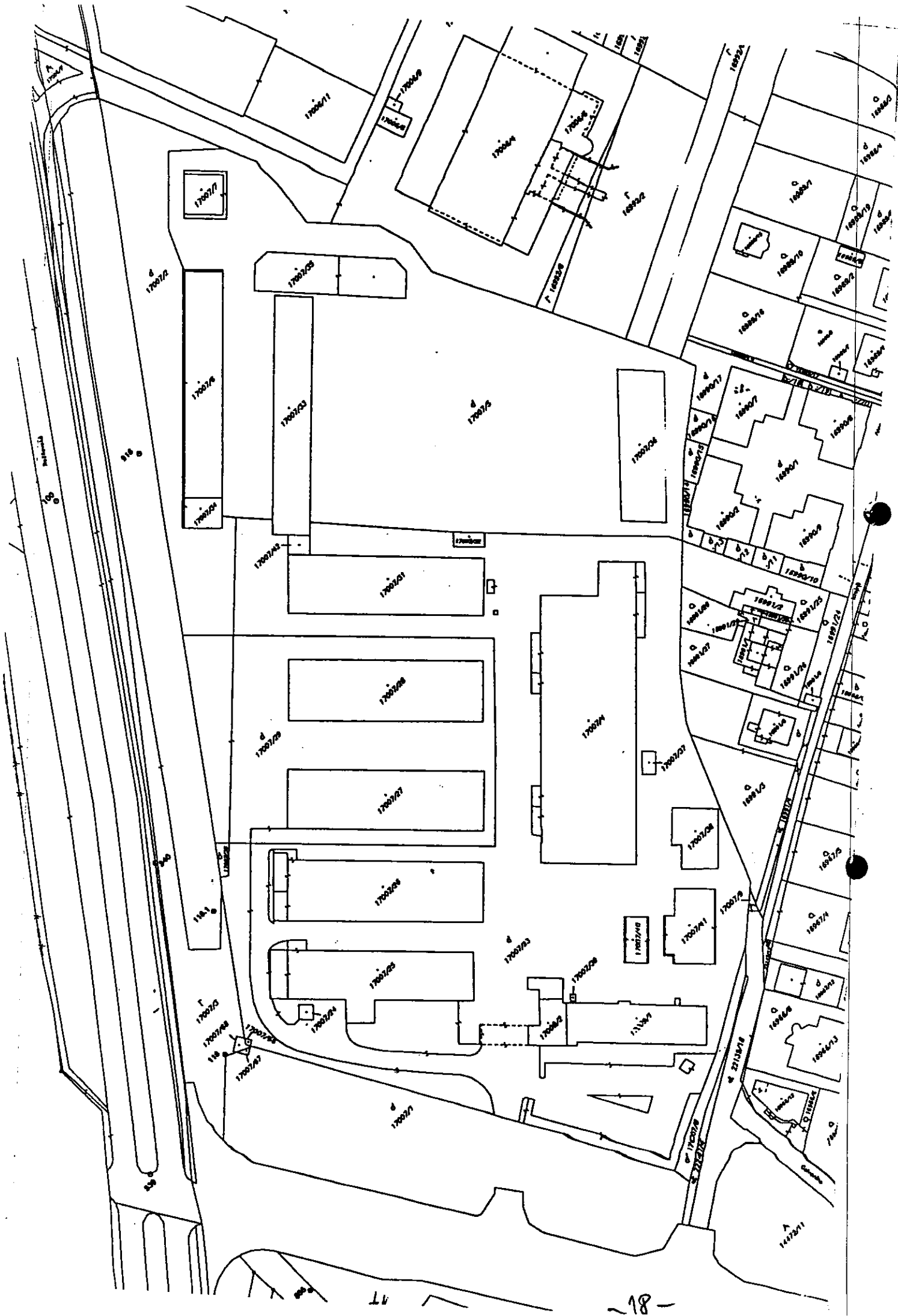
Tituly nadobudnutia nevyžiadané

† C: ĽARCHY

Ľarchy nevyžiadané


údaje

Iné údaje nevyžiadané



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911413.
Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 216/2011 znaleckého denníka č. 32.
Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 216/2011.


Podpis znalca

Dohoda o uznaní dlhu a jeho vyrovnaní v splátkach

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.

Účastníci dohody:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava 1

IČO: 00 603 481

(ďalej len veriteľ)

a

VOBE spol. s r.o.

Galvániho č. 2/A

821 04 Bratislava

IČO: 35 744 731

(ďalej len dlžník)

uzatvárajú túto dohodu o uznaní dlhu a jeho zaplatení v splátkach

Článok I.

Dlžník je od 17.07.1998 vlastníkom stavieb nachádzajúcich sa v areáli bývalého nábytkárskeho závodu na Galvániho ulici č. 2/A v Bratislave, katastrálne územie Trnávka, obec BA - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, zapísaných na liste vlastníctva č. 1950.

Vyššie uvedené stavby sú postavené na pozemkoch - parcela č. 17007/4 o výmere 3.029 m², parcela č. 17007/6 o výmere 941 m², parcela č. 17007/7 o výmere 209 m², parcela č. 17007/24 o výmere 22 m², parcela č. 17007/25 o výmere 1.156 m², parcela č. 17007/26 o výmere 1.368 m², parcela č. 17007/31 o výmere 1.235 m², parcela č. 17007/32 o výmere 47 m², parcela č. 17007/33 o výmere 957 m², parcela č. 17007/34 o výmere 124 m², parcela č. 17007/35 o výmere 605 m², parcela č. 17007/36 o výmere 752 m², parcela č. 17007/37 o výmere 35 m², parcela č. 17007/38 o výmere 272 m², parcela č. 17007/39 o výmere 4 m², parcela č. 17007/40 o výmere 126 m², parcela č. 17007/41 o výmere 383 m², parcela č. 17007/42 o výmere 47 m², parcela č. 17009/1 o výmere 584 m² a parcela č. 17009/2 o výmere 219 m² (t. j. zasahujú na pozemky o celkovej výmere 12.115 m²), ktoré sú vo vlastníctve veriteľa, sú zapísané na liste vlastníctva č. 1010, katastrálne územie Trnávka, obec BA - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

Dlžník užíva vyššie uvedené pozemky vo vlastníctve veriteľa bez právneho titulu (bez platne uzavretej nájomnej zmluvy), čím dochádza zo strany dlžníka k bezdôvodnému obohateniu v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Článok II.

Veriteľ sa v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava II, č. k. 32Ro/1315/2011, voči dlžníkovi domáha zaplata sumy 363.449,99 Eur spolu s príslušenstvom z dôvodu, že dlžník bez právneho dôvodu užíval v období od 11.07.2009 do 10.07.2011 vyššie uvedené pozemky, ktoré sú vo vlastníctve veriteľa, za ich užívanie neplatil veriteľovi žiadne úhrady, čím sa na úkor veriteľa v súlade s § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka bezdôvodne obohatil.

Uznesením mestského zastupiteľstva zo dňa 26.04.2012 bolo schválené trvalé upustenie od vymáhania časti pohľadávky (uplatnenej v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava II č. k. 32Ro/1315/2011) vo výške 163.449,99 Eur, za podmienky, že dlžník podpíše túto dohodu o uznaní dlhu a jeho vyrovnaní v lehote 30 dní odo dňa prijatia tohto uznesenia.

Článok III.

S ohľadom na vyššie uvedené uznáva dlžník časť pohľadávky špecifikovanej v článku II ods. 1 tejto dohody vo výške 200.000,00 Eur čo do dôvodu a výšky.

Dlžník sa zaväzuje splácať sumu 200.000,00 Eur v pravidelných mesačných splátkach vo výške 5.000,00 Eur a to vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca na účet veriteľa vedený vo VÚB Bratislava - mesto, č. účtu: 1368287251/0200, variabilný symbol 101.

Spolu s touto platbou sa dlžník zaväzuje začať platiť aj bežné úhrady za užívanie vyššie uvedených pozemkov bez právneho dôvodu a to minimálne vo výške 5.380,00 Eur mesačne (v súlade so znaleckým posudkom č. 216/2011) na účet veriteľa vedený vo VÚB Bratislava - mesto, č. účtu: 1368287251/0200, variabilný symbol vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to až do uzatvorenia nájomnej zmluvy v ktorej bude s konečnou platnosťou upravená výška nájomného a stanovená výška úhrad za užívanie predmetných pozemkov za nežalované obdobie, t. j. obdobie od 11.07.2011 do uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.

Veriteľ súhlasí so splatením dlhu v splátkach. Veriteľ a dlžník sa dohodli, že prvú splátku dlhu zaplatí dlžník veriteľovi najneskôr do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po podpise tejto dohody obidvoma zmluvnými stranami.

Veriteľ sa zaväzuje po podpise tejto dohody zobrať návrh na začatie súdneho konania, ktorý bol podaný dňa 12.07.2011 na Okresný súd Bratislava II, č. k. 32Ro/1315/2011, v plnom rozsahu späť. V prípade, ak bude musieť veriteľ, pod hrozbou zastavenia predmetného súdneho konania, zaplatiť súdny poplatok a až potom dôjde k späťvzatiu návrhu na začatie súdneho konania v dôsledku podpísania tejto dohody, dlžník sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi súdnym poplatkom, ktorý v tomto konaní zaplatí veriteľ a nevrátenou časťou súdneho poplatku.

V prípade nedodržania lehoty splatnosti niektorej zo splátok zo strany dlžníka, stáva sa okamžite splatným celý dlh a veriteľ bude pokračovať vo vymáhaní dlžnej sumy súdnou cestou.

Dlžník sa podpisom tejto dohody zaväzuje zaplatiť aj úroky z omeškania vo výške 9,25% zo sumy 200.000,- Eur odo dňa nasledujúceho po podaní návrhu na začatie súdneho

konania, t. j. odo dňa 13.07.2011, do zaplataenia, ktoré mu v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyčíslil veriteľ po zaplataení dlžnej istiny vo výške 200.000,- Eur.

Článok IV.

Táto Dohoda je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní dostane dlžník jeden rovnopis a veriteľ štyri rovnopisy.

Účastníci dohody vyhlasujú, že túto dohodu 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.

Táto dohoda nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami, účinnosť nadobudne nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

.....
Milan Ftáčnik
primátor

.....
VOBE, spol. s r.o.

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 10.4.2012

K bodu č. 30

Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky v sume 163.449,99 Eur s príslušenstvom

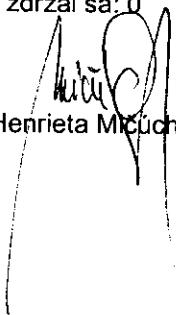
Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča MsZ schváliť** trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky voči spoločnosti VOBÉ spol. s r.o., Galvániho č. 2/A, Bratislava, IČO 35 744 731 v sume 163.449,99 Eur čo predstavuje rozdiel medzi bezdôvodným obohatením za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 11.07.2009 do 10.07.2011 vo výške 363.449,99 Eur, uplatneným v súdnom konaní, vyčísleným v súlade s Pravidlami pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta a bezdôvodným obohatením vo výške 200.000,00 Eur, ktoré spoločnosť VOBÉ spol. s r.o. uzná v dohode o uznaní dlhu a jeho zaplatení ako svoj dlh na úhradách za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 11.07.2009 do 10.07.2011, za podmienky, že spoločnosť VOBÉ spol. s r.o. túto dohodu o uznaní dlhu a jeho vyrovnaní podpíše v lehote 30 dní odo dňa prijatia tohto uznesenia.

Hlasovanie:

prítomní: 5, za: 5, proti: 0 , zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 10.4.2012



Uznesenie č. 501/2012

zo dňa 12. 04. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky voči spoločnosti VOBE, spol. s r.o., Galvaniho č. 2/A, Bratislava, IČO 35744731, v sume 163 449,99 Eur, čo predstavuje rozdiel medzi bezdôvodným obohatením sa za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 11. 07. 2009 do 10. 07. 2011 vo výške 363 449,99 Eur, uplatneným v súdnom konaní, vyčísleným v súlade s Pravidlami pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy a bezdôvodným obohatením vo výške 200 000,00 Eur, ktoré spoločnosť VOBE, spol. s r.o., uzná v dohode o uznaní dlhu a jeho zaplatení ako svoj dlh na úhradách za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 11. 07. 2009 do 10. 07. 2011, za podmienky, že spoločnosť VOBE, spol. s r.o., túto dohodu o uznaní dlhu a jeho vyrovnaní podpíše v lehote 30 dní odo dňa prijatia tohto uznesenia.