



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 23.03.2023

Číslo záznamu: MAG 107511/2023
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Návrh

**na schválenie mimosúdnej dohody o urovnaní týkajúcej sa bytu č. 2 na Vajanského nábreží 11
v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v.r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Juraj Mach, MSc., v.r.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

Spracovateľ:

JUDr. Michal Ovsaník, v.r.
vedúci oddelenia správy bytov

JUDr. Ester Belišová.
sekcia nájomného bývania
v zastúpení JUDr. Michal Ovsaník, v. r.
vedúci oddelenia správy bytov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. LV č. 10390 1x
4. Uznesenie Okresného súdu Bratislava I zo dňa 21.10.2021 sp. zn. 19C/26/2021 o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia
5. Uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5Co/139/2021 o potvrdení napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie
6. Dohoda o urovnaní
7. Znalecký posudok č. 468/2022, vypracovala Ing. Mgr. Jana Pecníková
8. Znalecký posudok č. 83/2022, vypracovala Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD

Marec 2023

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu

schvaľuje

dohodu o urovnaní ako výsledok mimosúdneho urovnania sporu, vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 19C/26/2021 s Ing. Františkom Kolačným, užívateľom bytu na Vajanského nábreží 11 v Bratislave, s podmienkami:

1. Dohoda o urovnaní bude Ing. Františkom Kolačným podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že dohoda o urovnaní nebude Ing. Františkom Kolačným v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Ing. František Kolačný je povinný najneskôr do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti dohody o urovnaní
 - a. podať na Okresný súd Bratislava I v konaní 19C/26/2021 späťvzatie žaloby v celom rozsahu v zmysle ustanovenia § 144 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, pričom v tomto späťvzatí uvedie, že si neuplatňuje žiadnu náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia;
 - b. vypratať byt č. 2, nachádzajúci sa na Vajanského nábreží č. 11 v Bratislave a tento protokolárne odovzdať a sprístupniť Hlavnému mestu SR Bratislave;
 - c. osobne vo svojom mene vziať späť žiadosti o prevod predmetného bytu do vlastníctva, podaných jeho rodičmi - žiadosť zo dňa 04. 08. 1997 a žiadosť zo dňa 20. 01. 2003;
 - d. vziať späť akékoľvek iné žiadosti o prevod bytu do vlastníctva, podané ním samým alebo jeho právnymi predchodcami, alebo písomne vyhlásiť, že takéto žiadosti, ktorých predmetom by bol nárok na prevod bytu do vlastníctva Ing. Františka Kolačného alebo tretej osoby neexistujú.
3. Hlavné mesto SR Bratislava je povinné v lehote do 5 dní odo dňa vykonania úkonov Ing. Františka Kolačného podľa vyššie uvedeného bodu 2. zaplatiť sumu 72 450,00 eur Ing. Františkovi Kolačnému. Zaplatenie sumy 72 450,00 eur bude preukázané Sekciou financií Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy potvrdením o vykonaní prevodu na účet určený Ing. Františkom Kolačným uvedený v dohode o urovnaní.
4. Hlavné mesto SR Bratislava je povinné najneskôr do 10 dní odo dňa vykonania úkonov Ing. Františka Kolačného podľa vyššie uvedeného bodu 2. podať na Okresný súd Bratislava I v konaní sp. zn. 19C/26/2021 podanie, v ktorom uvedie, že si neuplatňuje žiadnu náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na schválenie dohody o urovnaní, v zmysle §19 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 23.06.2022, schválených uznesením MsZ č. 1297/2022, týkajúcej sa bytu č. 2 na 3. poschodí v bytovom dome, vchod Vajanského nábrežie č. 11 v Bratislave, súpisné č. 62 na parcele č. 218, nachádzajúceho sa v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaného na LV č. 10390 a s ním súvisiaceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku

ŽALOBCA: Ing. František Kolačný
[redacted] Bratislava
nar.: [redacted]

ŽALOVANÝ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
zastúpený: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava-m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaných Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 10390 a to:

- a. a) byt č. 2, na 3. poschodí (IV.NP), vchod Vajanského nábrežie č. 11 nachádzajúci sa v dome na Vajanského nábreží 11 v Bratislave, súpisné č. 62, druh stavby: iná budova, postavenom na pozemku parcela registra „C“, parc. č. 218, druh: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 336 m²;
- b. b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8050/117358;
- c. c) spoluvlastnícky podiel k zastavanému pozemku parcela registra „C“, parc. č. 218, druh: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 336 m², vo veľkosti 8050/117358; (ďalej len „byt“)

Predmet dohody o urovnaní

Predmetom dohody o urovnaní je urovanie všetkých Sporných práv nahradením novými právami, povinnosťami a záväzkami uvedenými v článku III. predmetnej dohody o urovnaní, konkrétne:

1. P. Kolačný je povinný najneskôr do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Dohody:
 - a. podať na Okresný súd Bratislava I v konaní 19C/26/2021 **späťvzatie Žaloby** v celom rozsahu v zmysle ustanovenia § 144 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, pričom v tomto späťvzatí uvedie, že si neuplatňuje žiadnu náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia,
 - b. **vypratať byt** a tento protokolárne **odovzdať a sprístupniť** hlavnému mestu;
 - c. osobne vo svojom mene vziať späť žiadosti o prevod bytu do vlastníctva podaných svojimi rodičmi, ďalej žiadosť zo dňa 04.08.1997 a žiadosť svojej matky zo dňa 20.01.2003;
 - d. vziať späť akékoľvek iné žiadosti o prevod bytu do vlastníctva, podané ním samým alebo jeho právnymi predchodcami, alebo písomne vyhlásiť, že takéto žiadosti, ktorých predmetom by bol nárok na prevod bytu do vlastníctva p. Kolačného alebo tretej osoby

neexistujú.

2. Hlavné mesto je povinné v lehote do 5 dní odo dňa vykonania úkonov p. Kolačného podľa vyššie uvedeného bodu 1. **zaplatiť** dohodnutú **sumu 72 450,00 eur** p. Kolačnému. Zaplatenie sumy 72 450,00 eur bude preukázané Sekciou financií Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy potvrdením o vykonaní prevodu na účet určený Ing. Františkom Kolačným uvedený v dohode o urovnaní.
3. Hlavné mesto je povinné najneskôr do 10 dní odo dňa vykonania úkonov p. Kolačného podľa vyššie uvedeného bodu 1. podať na Okresný súd Bratislava I v konaní 19C/26/2021 podanie, v ktorom uvedie, že si neuplatňuje žiadnu náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.

Dôvod a účel dohody o urovnaní

Uzavretím dohody o urovnaní dôjde k ukončeniu súdneho konania o nahradenie prejavu vôle vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn. 19C/26/2021 formou mimosúdneho urovnania.

Predmetný byt, ktorý sa pán Kolačný snaží odkúpiť v rozpore s vôľou hlavného mesta je dôležitý pre realizáciu projektu obnovy Kúpeľov Grössling. Bez odovzdania predmetného bytu vlastníčkovi môže dôjsť k zdržaniu procesu obnovy.

SKUTKOVÝ STAV

Hlavné mesto prostredníctvom dcérskej spoločnosti MKK Grössling s.r.o. pripravuje projekt obnovy Kúpeľov Grössling, ktorého súčasťou je objekt na Vajanského nábreží č. 11, kde sa nachádza byt užívaný pánom Kolačným, ktorý sa snaží odkúpiť podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Mesto je žalované o uloženie povinnosti odpredať byt za zostatkovú hodnotu. Byt je dôležitý pre realizáciu samotného projektu, pretože jeho využitie je spracované v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie. Bez istoty vlastníctva a možnosti využitia bytu by musel byť projekt preprojektovaný, čo by si vyžiadalo vynaloženie ďalších financií a znamenalo by to výrazný časový posun. Samotná projektová dokumentácia obsahujúca byt bola vypracovaná ešte pred podaním žaloby zo strany pána Kolačného. Pod bytom užívaným pánom Kolačným je projektovaná technológia saun so zázemím, ktorú ohrozuje byt pána Kolačného, ako aj všetci užívatelia, ktorí sa v ňom budú nachádzať. Je vhodné, aby tieto priestory malo hlavné mesto k dispozícii, obmedzený prístup nie je vhodný.

Na poschodí, kde sa nachádza byt užívaný pánom Kolačným sa nachádza iný prázdny byt, ktorého využitie je efektívnejšie spolu s predmetným bytom.

Súdny spor je vedený pred Okresným súdom Bratislava I („OS BA I“) pod spis. zn. 19C/26/2021 na základe žaloby p. Kolačného zo dňa 22.9.2021 o nahradenie prejavu vôle. Žalobca spolu so žalobou podal aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia OS BA I uznesením č. k. 19C/26/2021 z 21.10.2021 zamietol, toto rozhodnutie bolo potvrdené Krajským súdom v Bratislave („KS BA“) uznesením č. k. 5Co/139/2021 – 296 z 14.1.2022. Žaloba vo veci samej ešte nebola žalovanému zo strany súdu doručená na vyjadrenie – žalobnú odpoveď.

Predmetom sporu je uplatňované právo p. Kolačného na prevod vlastníckeho práva k bytu č. 2, nachádzajúceho sa na 3. posch. budovy na Vajanského nábreží 11, postavenej na parcele registra C-KN parc.č. 218 a zapísaného na LV č. 10390 pre k. ú. Staré mesto. Spor je založený na § 29a ods. 1 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

(„BytZ“), podľa ktorého „Obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50% nájomcov bytov.“

Hlavné mesto si dalo vyhotoviť v predmetnom spore právnu analýzu od externej advokátskej kancelárie, ktorá odhadla úspech hlavného mesta v spore mierne v prospech mesta.

Proti hlavnému mestu stoja nasledujúce skutočnosti:

- jeden nájomca bytu už súdnou cestou dosiahol uloženie povinnosti odpredať byt (t.j. hlavné mesto o jeden byt v objekte prišlo), čo predstavuje hrozbu vytvoreného precedensu pre ďalšie súdne konania. Žalobcu zastupuje rovnaký právny zástupca, ktorý bude s určitosťou poukazovať a čerpať z vyhratého súdneho sporu,
- hlavné mesto rodičom a neskôr matke p. Kolačného vystavovalo každoročne dokument s názvom „Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu“, pričom jeho druhá časť je označená ako „Výpočet mesačnej ceny nájmu za byt“ a jeho prílohou bol dokument označený ako „Dohoda o platbách nájomného a služieb podľa §71 ods. 3 písm. a/, b/ zákona č. 222/04 Z. z.“ (jedná sa o paušálne označenie používané našim interným systémom pre všetky formy užívania bytov),
- hlavné mesto po smrti matky žalobcu na súde nenamietalo prechod nájmu, čo posilňuje pozíciu žalobcu ako právneho nasledovníka pôvodných žiadateľov o odkúpenie bytu a odôvodnenosť jeho návrhu,
- právni predchodcovia žalobcu splnili povinnosť požiadať o prevod bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z.,
- žalobca počas celej doby trvania nájomného vzťahu riadne platil úhrady za užívanie bytu/nájomné a žalovaný plnenie za užívanie bytu prijímal.

Z hľadiska realizácie projektu obnovy Kúpeľov Grössling je veľký problém taktiež hroziaca dĺžka súdneho konania, ktoré v podmienkach SR môže trvať cca 10 rokov, na čo nie je možné čakať z hľadiska realizácie projektu napriek tomu, že máme v konaní predpokladané lepšie postavenie, ako žalobca.

V prospech hlavného mesta hovoria skutočnosti: P. Kolačný nikdy nepodal žiadosť o prevod bytu, žiadosť o prevod bytu podali iba jeho už zosnulí rodičia MUDr. František Kolačný (zomr. 1997) a Štefánia Kolačná (zomr. 11.12.2010) spolu dňa 4.8.1997 a potom samostatne jeho matka dňa 20.1.2003. List z 17.3.1999 ani z 25.2.1998, ktoré p. Kolačný v konaní tiež označil ako žiadosť o prevod, nie je možné považovať za žiadosť podľa § 29a ods. 1 BytZ. Hlavné mesto p. Kolačného eviduje ako užívateľa bytu bez právneho titulu. P. Kolačný nedisponuje písomnou nájomnou zmluvou a písomnú nájomnú zmluvu nemali ani jeho rodičia. P. Kolačný v byte nebýva, byt je prázdny.

Hlavné mesto má za to, že neboli splnené zákonné podmienky podľa § 29a ods. 1 BytZ, žalobca - p. Kolačný nemá právo na prevod bytu a žalovaný - hlavné mesto, nemá povinnosť byt na žalobcu previesť, lebo:

- žalobca nie je nájomca; žalobca odvodzuje svoje právo nájmu od svojich právnych predchodcov, tvrdí prechod nájmu po smrti matky,
- žalobca si nikdy nepodal žiadosť o prevod, takúto žiadosť podali iba jeho predchodcovia a právo na prevod bytu je osobným právom, ktoré s nájmom bytu neprechádza na nasledujúceho nájomcu; tento záver opierame o doslovný výklad § 29a ods. 1 a ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z.,
- budova na Vajanského nábr. 11 nie je bytový dom a zákon č. 182/1993 Z.z. sa na ňu nevzťahuje;

V zmysle uvedených argumentov hlavné mesto nárok žalobcu odmieta.

Okresný súd Bratislava I v uznesení sp. zn. 19C/26/2021, ktorým zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 22.9.2021, uviedol, že sa nestotožňuje s argumentáciou žalobcu o potrebe bezodkladnej úpravy pomerov neodkladným opatrením a primeranosťou navrhovaného neodkladného opatrenia, vzhľadom na zámer žalovaného v budúcnosti disponovať s predmetnou nehnuteľnosťou inak ako jej odpredajom žalobcovi.

KS BA v uznesení sp. zn. 5Co/139/2021, ktorým potvrdil uznesenie OS BA I sp. zn. 19C/26/2021 o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, uviedol:

Pokiaľ súd prvej inštancie uzavrel, že existencia nájomného vzťahu medzi stranami sa javí ako sporná, po oboznámení sa s dôvodmi žalovaného vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu musí odvolací súd konštatovať, že pochybnosti o existencii nájomného vzťahu k bytu tak na strane právnych predchodcov, ako aj na strane žalobcu, v otázke charakteru nájmu, resp. či šlo o nájom na dobu určitú alebo neurčitú, v otázke údajného prechodu nájmu bytu na žalobcu, ako aj ohľadne samotného práva žalobcu na prevod bytu (žalobca ani netvrdí, že o prevod bytu do vlastníctva žalovaného požiadal) sa ešte prehĺbili. Odvolací súd preto nepovažoval za splnenú základnú podmienku pre nariadenie neodkladného opatrenia, spočívajúcu v osvedčení takých konkrétnych skutkových okolností, pri ktorých možno dôvodne a bez vážnejších pochybností nadobudnúť presvedčenie o pravdepodobnosti úspechu žalobcu vo veci samej.

Z hľadiska súčasného stavu sporu nie je možné pre uvoľnenie bytu použiť svojpomoc. Hlavnému mestu v tejto veci hrozí vydanie neodkladného opatrenia. V zmysle zásady nikto nemôže byť sudcom vo vlastnej veci hlavné mesto použitím svojpomoci by vlastne rozhodlo vo veci, čím by ju porušilo. Svojpomoc je len výnimočný prostriedok ochrany, ktorý je možný uplatniť iba tam, kde hrozí bezprostredné nebezpečenstvo, že by právna ochrana poskytovaná súdom prišla neskoro a bola by neúčinná, resp. účinná iba sčasti. Pri svojpomoci musí hroziť neoprávnený zásah do práv bezprostredne a cieľom má byť zachovanie existujúceho pôvodného stavu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 2

K stanoveniu všeobecnej hodnoty predmetného bytu boli objednané a vypracované dva znalecké posudky. Jeden znalecký posudok dalo vypracovať Hlavné mesto SR Bratislava znalkyni v odbore: stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby Doc. Ing. Nadi Antošovej, PhD., ktorá stanovila všeobecnú hodnotu bytu č. 2 na sumu 204 000,00 eur. Druhý znalecký posudok dal vypracovať právny zástupca p. Kolačného znalkyni v odbore: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, Ing. Mgr. Jane Pecníkovej, ktorá stanovila všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti na sumu 279 000,00 eur.

Účastníci dohody o urovnaní sa dohodli na sume **72 450 eur**. Predmetná suma vychádza z priemeru hodnoty bytu vyčíslených znaleckými posudkami hlavného mesta c/a žalobcu v odraze na predpokladaný úspech hlavného mesta v spore. Túto sumu zaplatí Hlavné mesto SR Bratislava p. Ing. Františkovi Kolačnému na základe podmienok, uvedených v článku III. bode 3. a) – d) dohody o urovnaní po vykonaní úkonov zo strany p. Kolačného. Zaplatenie sumy 72 450,00 eur bude preukázané Sekciou financií Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy potvrdením o vykonaní prevodu na účet určený Ing. Františkom Kolačným uvedený v dohode o urovnaní.

Navrhované riešenie

V zmysle § 19 ods. 1, písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 23.06.2022, schválených uznesením MsZ č. 1297/2022, mestské zastupiteľstvo rozhoduje o návrhu súdneho zmieru alebo iného obdobného urovnania, ktoré v prípade schválenia príslušným orgánom má účinky právoplatného rozhodnutia, ak v dôsledku toho dôjde v neprospech hlavného mesta k určeniu vlastníckeho práva k majetku, ktorého všeobecná hodnota presahuje sumu 100 000 eur.

Navrhujeme schváliť mimosúdne urovnanie súdneho sporu formou uzavretia dohody o urovnaní. Uzavretím dohody o urovnaní dôjde k ukončeniu súdneho konania o nahradenie prejavu vôle vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn. 19C/26/2021 formou mimosúdneho urovnania a k odovzdaniu predmetného bytu hlavnému mestu.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 zo dňa 09.03.2023 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Návrh na schválenie mimosúdnej dohody o urovnaní týkajúcej sa bytu č. 2 na Vajanského nábreží 11 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 1.2.2023
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 14:31:28
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 31.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10390

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
218	336	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 62 evidovanej na pozemku parcelné číslo 218							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
62	218	20	Vajanského nábr. 11		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

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

Počet bytov: 5

Počet vlastníkov: 5

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie 3	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4151/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
6	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021, Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie 3	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8050/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
7	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481		1/1

Titul nadobudnutia	
Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021, Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021	
Iné údaje	
Bez zápisu.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava I pod sp.zn.19C/16/2021 zo dňa 22.09.2021 na začatie konania o nariadenie prejavu vôle a nariadenie neodkladného opatrenia na byt č.2, na 3.p., vchod Vajanského nábreží 11, P-2226/2021	-
Správca	
Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba	
Neevidovaní	

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie 6	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5329/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
9	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021, Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie 5	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 12739/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru NP1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4574/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
2	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021, Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru NP2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 22438/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
3	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021, Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		

Správca
Neevidovaní
Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie 0 mezanín	Číslo nebytového priestoru NP3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 43482/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	

Iné údaje:
Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021, Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021	
	Iné údaje	
	NP sa nachádza na prízemí, 1.posch. a 2.posch.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca
Neevidovaní
Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie 1 mezanín	Číslo nebytového priestoru NP4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3856/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	

Iné údaje:
Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021, Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021	
	Iné údaje	

	NP sa nachádza na 1.posch. a 2.posch.
	Poznámky
	Bez zápisu.
Správca	
Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba	
Neevidovaní	

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
	

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

U z n e s e n i e

Okresný súd Bratislava I o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcu: [REDAKOVANÉ]
[REDAKOVANÉ] trvale bytom [REDAKOVANÉ]
právne zastúpenej: + ULTRA Legal, s. r. o., advokátní kancelár, organizačná zložka, so sídlom
Grösslingova 56, 811 09 Bratislava, IČO: 47 255 480, proti odporcovi: Hlavné mesto Slovenskej
republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava IČO: 00 603 481, takto

r o z h o d o l:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 22.9.2021 zamietla.

O d ô v o d n e n i e

1. Dňa 22.9.2021 doručil žalobca súdu žalobu vo veci samej, ktorou sa domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného vo vzťahu ku kúpnej zmluve na byt č. 2, na 3. poschodí (IV. NP), vchod Vajanského nábrežie č. 11 nachádzajúci sa v dome na Vajanského nábreží 11 v Bratislave, súpisné č. 62, druh stavby: iná budova, postavenom na pozemku parcela registra „C“, parc. č. 218, druh: zastavané plochy a nádvorie vo výmere 336m², vo veľkosti 1/1; spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 8664/117358; spoluvlastnícky podiel k zastavanému pozemku, parcela registra „C“, parc. č. 218, druh: zastavané plochy a nádvorie vo výmere 336 m², vo veľkosti 8664/12739/117358 (ďalej len „byt“). Spolu so žalobou vo veci samej podal žalobca aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým navrhol súdu zakázať žalovanému nakladať s bytom, tento scudziti, previesť k nemu práva na tretie osoby, alebo zaťažiť právom tretích osôb alebo ho vložiť ako nepeňažný vklad do právnickej osoby alebo družstva a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2. Žalobca tvrdí, že je nájomcom predmetného bytu, z titulu prechodu nájmu bytu po jeho matke [REDAKOVANÉ] s ktorou žil až do jej smrti v spoločnej domácnosti. Predmetný byt bol v roku [REDAKOVANÉ] prenechaný do užívania a nájmu jeho otcovi [REDAKOVANÉ]. Po smrti oboch právnych predchodcov teraz užíva byt žalobca a počas celej doby nájmu riadne platí nájomné a úhrady za užívanie bytu, ktoré žalovaný prijímal. Listom zo dňa 4.8.1997 požiadal otec žalobcu spolu s ostatnými nájomcami žalovaného o prevod bytu do ich vlastníctva, čo neskôr aj opakovane urgovali. Žalovaný najprv listom zo dňa 18.12.1998 uviedol, že žiadosťou sa zaoberajú príslušné orgány. Listom zo dňa 3.2.1999 oznámil, že z dôvodov vecnej a finančnej nevyjasnenosti rekonštrukcie prevádzkových priestorov kúpeľov k prevodu nepristúpil a napokon listom zo dňa 24.1.2003 žalobcovi oznámil, že je toho názoru, že predmetný dom nemá charakter bytového domu s poukazom na §43c zákona č. 50/1976 Zb. a preto nemá povinnosť žalobcovi byt odpredať. Následne listom zo dňa 19.6.2020 žalovaný vyzval žalobcu na vypratanie bytu, na ktorý reagoval žalobca listom zo dňa 19.10.2020, že výzvu na vypratanie považuje za bezpredmetnú, keďže byt užíva titulom prechodu nájmu. Žalobca tvrdí, že na základe § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.6.2007 a § 29a, v čase podania žiadosti o prevod vlastníctva bytu bol dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt, považovaný za bytový dom. Podmienka minimálne 50% plochy určenej na bývanie pribudla do tohto zákona až od 1.7.2007. Vzhľadom na absenciu prechodných ustanovení má za to, že nemožno túto podmienku uplatňovať spätne, v čom poukázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 11.11.2020, č. k. 2Co/34/2017 -274 v skutkovo

a právne obdobnej veci. Na základe uvedeného má za to, že splnil všetky podmienky na prevod vlastníctva bytu, pričom v tejto súvislosti si nechal vypracovať znalecký posudok znalcom STATUS Plus, s.r.o., č. 158/2011 zo dňa 12.7.2011, ktorým boli vymedzené aj spoluvlastnícke podiely k jednotlivým bytom.

3. V nadväznosti na vyššie uvedené žalobca tvrdí, že žalovaný mieni nehnuteľnosti kúpeľov Grössling (teda aj dom, v ktorom sa byt nachádza), v súvislosti s rekonštrukciou kúpeľov vložiť do spoločnosti MKK Grössling s.r.o., ako nepeňažný vklad. Toto vyplýva z uznesenia mestského zastupiteľstva č. 889/2021, dôvodovej správy - podmienky investície do projektu a bola a zverejnená v médiách (Aktuality 24.6.2021). Takýto postup by následne sťažil pozíciu žalobcu, preto navrhuje súdu žalovanému neodkladným opatrením zakázať s nehnuteľnosťou v rozsahu podanej žaloby disponovať.

4. Žalobca súdu na preukázanie svojich tvrdení predložil listiny:

- žiadosť o uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 4.8.1997 a 25.2.1998,
- žiadosti o uzatvorenie zmlúv ostatných nájomcov – urgencie zo dňa 25.2.1998, 17.3.1999, 20.1.2003.
- odpoveď žalovaného na urgencie zo dňa 18.12.1998, 3.2.1999 a 24.1.2003,
- výzva na vypratanie bytu zo dňa 19.6.2020,
- stanovisko žalobcu zo dňa 19.10.2020,
- evidenčný list nájomcu,
- vyhlásenie [REDACTED]
- osvedčenie o dedičstve po poručiťovi [REDACTED]
- rozsudok KS BA z 11.11.2020, č.k. 2Co/34/2017,
- znalecký posudok č. 158/2001 zo dňa 12.7.2011,
- výpis LV č. 1656, k. ú. Staré Mesto,
- uznesenie 889/2021,
- dôvodovú správu, podmienky investície do projektu,
- aktuality 24.6.2021.

5. Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

6. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

7. Podľa § 326 od. 1 ods. 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

8. Neodkladné opatrenie je svojím charakterom výnimočným a mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany smerujúcim k dočasnej úprave pomerov a ovplyvneniu správania strán konania, predovšetkým však k ochrane pred takým konaním žalovaného, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá a má za následok hrozbu alebo vznik ujmy (materiálnej ako aj nemateriálnej) na strane žalobcu. Neodkladné opatrenie sa považuje za výnimočný prostriedok najmä preto, lebo pri jeho nariadení súd zásadne nevykonáva dokazovanie, je porušená zásada rovnosti strán konania, strany konania nemusia byť pred jeho nariadením vypočutý a napokon uznesenie o nariadení predbežného opatrenia je vykonateľné bez ohľadu na jeho právoplatnosť.

9. Pri nariadení neodkladného opatrenia teda súd poskytne oprávnenej strane dočasnú ochranu, prípadne zabránuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou sa neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov, ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný a môže rozhodnúť inak. Pred nariadením neodkladného opatrenia súd musí vždy zvážiť, či sa v dôsledku neodkladného opatrenia nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi sporovými stranami, či zásah do práv dotknutej strany je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov (zásada tzv. primeranosti zásahu).

10. Súd po oboznámení sa s tvrdeniami žalobcu a predloženými listinami má za to, že skutkový stav, tak ako ho opísal žalobca považuje za dostatočne osvedčený. Čiastočne sporné je tvrdenie o prechode nájmu podľa § 706 Občianskeho zákona. Žalobca uviedol, že je nájomcom bytu z titulu prechodu nájmu, čo síce žalovaný podľa listu zo dňa 19.6.2020 neuznáva vzhľadom na to, že jediným titulom malo byť čestné prehlásenie otca [redacted] žalobcu z roku 1983, no zároveň žalobca predložil aj evidenčný list z roku 2009, v ktorom ako užívateľ figuruje matka žalobcu [redacted]. Žalobca síce tvrdí, že uhrádzal a užíval predmetný byt, no súdu nepredložil dokument, ktorý takúto skutočnosť osvedčoval okrem toho, že žalovaný ho vyzval na vypratanie bytu v roku 2020. Z uvedených listín sa medzi stranami javí existencia nájomného vzťahu sporná. Súd má z uvedenej listiny za osvedčené to, že žalobca byt minimálne užíva. Súd má tiež za osvedčené, že v zmysle § 29a zákona č. 182/1993 Z.z. spolu s ostatnými nájomcami požiadal jeho predchodca o prevod vlastníctva bytu. V predmetnom dome sa okrem týchto bytov nachádzajú aj priestory kúpeľov Grössling, pričom väčšina podlahovej plochy v stavbe pripadá na iné účely ako bývanie.

11. Následnou právnou otázkou je, či je tu právo žalobcu na odkúpenie bytu podľa § 29a zákona č. 182/1993 Z.z., vzhľadom na charakter stavby, keď jej väčšina slúži na iné účely ako na bývanie. Predmetnou právnou otázkou sa súdy už zaoberali, pričom dospeli k záveru, že nie je len znenie § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. je určujúce pre posúdenie charakteru stavby, ale je potrebné prihliadať aj na ďalšie normy. Predložené rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sa však javí v tomto ako skôr ojedinelé. V súvislosti s hodnotením stavby ako bytového domu sa zaoberal opakovane aj Najvyšší súd Slovenskej republiky. Za zákonné kritéria prijal aj ustanovenia iných právnych noriem - § 40 ods. 1 vyhlášky č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, § 1a písm. a/ vyhlášky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov a tiež § 43b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (porovnaj rozsudok NSSR sp. zn. 5 Cdo 132/2007 zo dňa 30. apríla 2008, 2 Cdo 304/2006 zo dňa 25. marca 2008, 5Cdo 32/2007 zo dňa 20.3.2008, uznesenie 6 M Cdo/16/2010 zo dňa 20. decembra 2011). Na uvedenom základe nemožno vec uzavrieť s tým, že žaloba je zrejme bezdôvodná alebo svojvoľná, ale iba to, že nárok žalobcu je do veľkej miery sporný a to nie je len z hľadiska postoja žalovaného.

12. Súd sa však nestotožňuje ani s argumentáciou žalobcu o potrebe bezodkladnej úpravy pomerov neodkladným opatrením a priemernosťou navrhovaného neodkladného opatrenia, vzhľadom na zámer žalovaného v budúcnosti disponovať s predmetnou nehnuteľnosťou inak ako jej odpredajom žalobcovi. V tejto veci nie je sporné, že žalovaný je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Je však zároveň potrebné poukázať aj na to, že právo, ktoré si uplatňuje žalobca v konaní vo veci samej mu malo vzniknúť už v roku 1997, kedy mali byť splnené všetky zákonné podmienky na odpredaj bytu. Z písomností žalovaného vyplýva tiež, že žalovaný už

v roku 2003 uviedol, že nemieni byt odpredať. Teda tvrdený sporný stav trvá minimálne od roku 2003. Súd nepovažuje skutočnosť, že sa žalobca rozhodol podať žalobu na súd po takej dobe za dôvod na bezodkladnú a primeranú úpravu pomerov medzi stranami sporu a to aj za situácie, kedy žalovaný deklaroval zámer v budúcnosti naložiť s nehnuteľnosťami inak, ako odpredajom bytu žalobcovi. Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia.

13. Súd preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietol.

P o u č e n i e: Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, ktorý napadnuté uznesenie vydal. Odvolanie môže podať ten, v koho neprospech bolo uznesenie vydané. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v čom sa postup alebo rozhodnutie súdu považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

V Bratislave, dňa 21. októbra 2021

Za správnosť vyhotovenia:
Mgr. Lenka Hinčeková

Hinčeková



Mgr. Martin Jenis
sudca

UZNESENIE

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Jany Richterovej a JUDr. Milana Chalupku, v spore žalobcu: [REDAKOVANÉ] trvale bytom v [REDAKOVANÉ], zast. + ULTRA Legal, s. r. o., advokátní kancelár, organizačná zložka, so sídlom v Bratislave, Grösslingova 56, proti žalovanému: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, so sídlom v Bratislave, Primaciálne námestie 1, **o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia**, na odvolanie žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I zo dňa 21. októbra 2021 č.k. **19C/26/2021-182** takto

r o z h o d o l :

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

O d ô v o d n e n i e

1/Súd prvej inštancie napadnutým uznesením zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa tento (v rámci konania o veci samej, kde sa domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného s uzavretím zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. 2, na 3. poschodí /IV. NP/, vchod Vajanského nábrežie č. 11 nachádzajúci sa v dome na Vajanského nábreží 11 v Bratislave, súpisné č. 62, druh stavby: iná budova, postavenom na pozemku parcela registra „C“, parc. č. 218, druh: zastavané plochy a nádvorja vo výmere 336m², vo veľkosti 1/1; spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 8664/117358; spoluvlastnícky podiel k zastavanému pozemku, parcela registra „C“, parc. č. 218, druh: zastavané plochy a nádvorja vo výmere 336 m², vo veľkosti 8664/12739/117358) domáhal vydania zákazu žalovanému akýmkoľvek spôsobom nakladať s nehnuteľnosťami, zapísanými na LV č. 1656 v kat. úz. Staré Mesto v rozsahu zodpovedajúcejmu bytu, tieto scudziti, previesť práva k nim na tretie osoby, alebo zaťažiť právom tretích osôb alebo ich vložiť ako nepeňažný vklad do právnickej osoby alebo družstva a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2/Žalobca tvrdí, že je nájomcom predmetného bytu z titulu prechodu nájmu

bytu po jeho matke [REDAKOVANÉ] s ktorou žil až do jej smrti v spoločnej domácnosti. Predmetný byt bol v roku 1942 prenechaný do užívania a nájmu jeho otcovi [REDAKOVANÉ]. Po smrti oboch právnych predchodcov teraz užíva byt žalobca a počas celej doby nájmu riadne platí nájomné a úhrady za užívanie bytu, ktoré žalovaný prijímal. Listom zo dňa 4.8.1997 požiadal otec žalobcu spolu s ostatnými nájomcami žalovaného o prevod bytu do ich vlastníctva, čo neskôr aj opakovane urgovali. Žalovaný najprv listom zo dňa 18.12.1998 uviedol, že žiadosťou sa zaoberajú príslušné orgány. Listom zo dňa 3.2.1999 oznámil, že z dôvodov vecnej a finančnej nevyjasnenosti rekonštrukcie prevádzkových priestorov kúpeľov k prevodu nepristúpil a napokon listom zo dňa 24.1.2003 žalobcovi oznámil, že je toho názoru, že predmetný dom nemá charakter bytového domu s poukazom na § 43c zákona č. 50/1976 Zb. a preto nemá povinnosť žalobcovi byt odpredať. Následne listom zo dňa 19.6.2020 žalovaný vyzval žalobcu na vypratanie bytu, na ktorý reagoval žalobca listom zo dňa 19.10.2020, že výzvu na vypratanie považuje za bezpredmetnú, keďže byt užíva titulom prechodu nájmu. Žalobca tvrdí, že na základe § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.6.2007 a § 29a, v čase podania žiadosti o prevod vlastníctva bytu bol dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt, považovaný za bytový dom. Podmienka minimálne 50% plochy určenej na bývanie pribudla do tohto zákona až od 1.7.2007. Vzhľadom na absenciu prechodných ustanovení má za to, že nemožno túto podmienku uplatňovať spätne, v čom poukázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 11.11.2020, č. k. 2Co/34/2017 -274 v skutkovo a právne obdobnej veci. Na základe uvedeného má za to, že splnil všetky podmienky na prevod vlastníctva bytu, pričom v tejto súvislosti si nechal vypracovať znalecký posudok znalcom STATUS Plus, s.r.o., č. 158/2011 zo dňa 12.7.2011, ktorým boli vymedzené aj spoluvlastnícke podiely k jednotlivým bytom.

3/Keďže žalovaný mieni nehnuteľnosti kúpeľov Grössling (dom, v ktorom sa byt nachádza), v súvislosti s rekonštrukciou kúpeľov vložiť do spoločnosti MKK Grössling s.r.o., ako nepeňažný vklad, čo vyplýva z uznesenia mestského zastupiteľstva č. 889/2021, dôvodovej správy - podmienky investície do projektu, čo bolo zverejnené v médiách (Aktuality 24.6.2021), takýto postup by následne sťažil pozíciu žalobcu, navrhol preto neodkladným opatrením žalovanému zakázať s nehnuteľnosťou v rozsahu podanej žaloby disponovať.

4/Súd prvej inštancie po oboznámení sa s tvrdeniami žalobcu a predloženými listinami skutkový stav, tak ako ho opísal žalobca, považoval za dostatočne osvedčený. Čiastočne sporné je tvrdenie o prechode nájmu podľa § 706 Občianskeho zákona. Žalobca uviedol, že je nájomcom bytu z titulu prechodu nájmu, čo síce žalovaný podľa listu zo dňa 19.6.2020 neuznáva vzhľadom na to, že jediným titulom

malo byť čestné prehlásenie otca ([REDACTED] žalobcu z roku 1983, no zároveň žalobca predložil aj evidenčný list z roku 2009, v ktorom ako užívateľ figuruje matka žalobcu [REDACTED]. Žalobca síce tvrdí, že uhrádzal a užíval predmetný byt, no súdu nepredložil dokument, ktorý takúto skutočnosť osvedčoval okrem toho, že žalovaný ho vyzval na vypratanie bytu v roku 2020. Z uvedených listín sa medzi stranami javí existencia nájomného vzťahu sporná. Súd mal z uvedenej listiny za osvedčené to, že žalobca byt minimálne užíva. Súd mal tiež za osvedčené, že v zmysle § 29a zákona č. 182/1993 Z.z. spolu s ostatnými nájomcami požiadal jeho predchodca o prevod vlastníctva bytu. V predmetnom dome sa okrem týchto bytov nachádzajú aj priestory kúpeľov Grössling, pričom väčšina podlahovej plochy v stavbe pripadá na iné účely ako bývanie.

5/Následnou právnou otázkou je, či je tu právo žalobcu na odkúpenie bytu podľa § 29a zákona č. 182/1993 Z.z., vzhľadom na charakter stavby, keď jej väčšina slúži na iné účely ako na bývanie. Predmetnou právnou otázkou sa súdy už zaoberali, pričom dospeli k záveru, že nie len znenie § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. je určujúce pre posúdenie charakteru stavby, ale je potrebné prihliadať aj na ďalšie normy. Predložené rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sa však javí v tomto ako skôr ojedinelé. V súvislosti s hodnotením stavby ako bytového domu sa zaoberal opakovane aj Najvyšší súd Slovenskej republiky. Za zákonné kritéria prijal aj ustanovenia iných právnych noriem - § 40 ods. 1 vyhlášky č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, § 1a písm. a/ vyhlášky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov a tiež § 43b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (porovnaj rozsudok NSSR sp. zn. 5 Cdo 132/2007 zo dňa 30. apríla 2008, 2 Cdo 304/2006 zo dňa 25. marca 2008, 5Cdo 32/2007 zo dňa 20.3.2008, uznesenie 6 M Cdo/16/2010 zo dňa 20. decembra 2011). Na uvedenom základe nemožno vec uzavrieť s tým, že žaloba je zrejme bezdôvodná alebo svojvoľná, ale iba to, že nárok žalobcu je do veľkej miery sporný a to nielen z hľadiska postoja žalovaného.

6/Súd sa nakoniec nestotožnil ani s argumentáciou žalobcu o potrebe bezodkladnej úpravy pomerov neodkladným opatrením a primeranosťou navrhovaného neodkladného opatrenia, vzhľadom na zámer žalovaného v budúcnosti disponovať s predmetnou nehnuteľnosťou inak ako jej odpredajom žalobcovi. V tejto veci nie je sporné, že žalovaný je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Je však zároveň potrebné poukázať aj na to, že právo, ktoré si uplatňuje žalobca v konaní vo veci samej mu malo vzniknúť už v roku 1997, kedy mali byť splnené všetky zákonné podmienky na odpredaj bytu. Z písomností žalovaného vyplýva tiež, že žalovaný už v roku 2003 uviedol, že nemieni byt

odpredať. Teda tvrdený sporný stav trvá minimálne od roku 2003. Súd nepovažoval skutočnosť, že sa žalobca rozhodol podať žalobu na súd po takej dobe za dôvod na bezodkladnú a primeranú úpravu pomerov medzi stranami sporu a to aj za situácie, kedy žalovaný deklaroval zámer v budúcnosti naložiť s nehnuteľnosťami inak, ako odpredajom bytu žalobcovi. Na základe vyššie uvedeného dospel súd prvej inštancie k záveru, že nie sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, a návrh ako nedôvodný zamietol.

7/Proti tomuto uzneseniu súdu prvej inštancie podal včas odvolanie žalobca. Poukázal na to, že v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedol, že podľa dôvodovej správy žalovaného po dopracovaní znaleckých posudkov na nehnuteľnosti bude základné imanie spoločnosti na jeseň roku 2021 navýšené tak, že žalovaný vloží do obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o. nepeňažný vklad: nehnuteľnosti (pozemky a stavby) kúpeľov Grössling s odhadovanou hodnotou 6,7 mil. eur bez DPH a nehnuteľnosti (pozemky príjazdových komunikácií a súčasných parkovacích miest na Medenej ulici v okolí kúpeľov Grössling) s odhadovanou hodnotou 258 000,- eur bez DPH. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia má tak zabezpečovací a preventívny charakter, pričom neodkladným opatrením majú byť obmedzené dispozičné úkony žalovaného. Je nepochybne preukázané, že žalovaný je pripravený a má v úmysle nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami tak, že ich vloží ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o. Z rozhodujúcich skutočností opísaných v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj z jeho príloh je zrejmé, že celkové okolnosti prípadu a správanie sa žalovaného osvedčujú, že k neželateľnému úkonu, t.j. k nakladaniu s predmetnými nehnuteľnosťami pred rozhodnutím súdu vo veci samej a uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva bytu, reálne môže dôjsť a uskutočnenie takéhoto úkonu je pravdepodobné, pričom jeho realizácia závisí iba od individuálnej vôle žalovaného. Účelom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je mimo uvedeného aj snaha o predchádzanie ďalším súdnym sporom a odstránenie nebezpečenstva možného vzniku ďalších ťažko odstrániteľných škôd, ako aj nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, ktorá môže vzniknúť scudzením predmetných nehnuteľností, resp. ich vkladom do obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o.

Žalobca sa nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že existencia nájomného vzťahu sa javí sporná. Pokiaľ ide o existenciu nájomného vzťahu tento nepochybne vyplýva z ku žalobe pripojených listinných dôkazov. K úhradám nájomného žalobca uvádza, že uvedenú skutočnosť prenajímateľ/žalovaný nikdy nerozporoval. Z výzvy žalovaného na vypratanie bytu zo dňa 19.06.2020 nevyplýva, že by žalobcu zároveň vyzval na vydanie bezdôvodného opatrenia z titulu užívania

bytu bez právneho dôvodu, a ani nemohol, pretože žalobca nájomné a úhrady za služby pravidelne hradí. Z opatrnosti, aj keď je žalobca presvedčený, že úhrady nájomného nie sú sporné, žalobca predložil prehľad pohybov z bankového účtu žalobcu za obdobie od 31.01.2013 do 30.10.2021, z ktorého vyplýva, že nájomné je riadne hrazené, ďalej predložil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu na Vajanského 11 v Bratislave zo dňa 25.05.2015, prílohu k vyúčtovaniu bytového priestoru na Vajanského 11 v Bratislave za obdobie 2014, ktorých rovnako vyplýva, že žalobca nájomné pravidelne uhradza. Predložil tiež predpis mesačnej zálohovej platby platný od 01.02.2015, pričom uviedol, že napriek zníženiu úhrad podľa predpisu, tieto ponechal v pôvodnej výške a naďalej hradí sumu vo výške 102,10 EUR. Rozdiel vo výške nájomného podľa evidenčného listu z roku 2009, t.j. 114,25 EUR a výške nájomného hrazeného žalobcom od roku 2015 po smrti jeho matky je z toho dôvodu, že v roku 2009 žalobca užíval byt s jeho matkou, teda v byte bývali dve osoby.

Žalobca sa nestotožňuje ani so záverom súdu prvej inštancie, že jeho nárok je do veľkej miery sporný. Podľa právnej úpravy účinnej v rozhodnom čase, t.j. pred 1. júlom 2007 sa v zmysle ust. § 1 ods. 1 a ust. § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. bytovými domami rozumeli domy určené na bývanie, v ktorých byty a nebytové priestory boli za podmienok ustanovených v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu boli súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Určenie na bývanie však nebolo pre vymedzenie okruhu vzťahov, na ktoré sa zákon vzťahuje v predmetnej definícii, podstatné, pretože celý zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa primerane vzťahoval podľa vtedy platného § 24 aj na budovy, ktoré nemali charakter bytového domu. Zjednodušene povedané, pre definíciu pojmu bytový dom bola hlavne dôležitá existencia spoločných častí, spoločných zariadení v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Krajský súd v Bratislave v rozsudku zo dňa 11.11.2020 č.k. 2Co/34/2017 - 274, v skutkovo a právne takmer identickej právnej veci, v bode 11. správne uzavrel, že v čase podania žiadosti o odkúpenie bytu žalobkyni dané právo na odkúpenie bytu náležalo, keď v zákonnej definícii bytového domu nebola ustanovená podmienka, že viac ako polovica podlahovej plochy musí byť určená na bývanie, ktorá sa do zákona dostala až novelou č. 268/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinnou odo dňa 01.07.2007. Nehnutelnosť, v ktorej sa nachádza byt, ktorý má žalobca v nájme a o ktorého prevod žiada žalovaného, spĺňa všetky charakteristické znaky bytového domu podľa ust. § 1 ods. 1 v spojení s ust. § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z.

Ďalšou významnou skutočnosťou podľa žalobcu je, že Okresný úrad

Bratislava, katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva v prospech [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] titulom kúpnej zmluvy [REDAKOVANÉ] zo dňa [REDAKOVANÉ] a to na základe právoplatného a vykonateľného rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 11.11.2020, č. k. 2Co/34/2017 - 274, ktorým bol, v skutkovo a právne takmer identickej právnej veci, nahradený prejav vôle žalovaného uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu v tom istom bytovom dome.

Podľa žalobcu potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu je daná. Rozhodujúcou skutočnosťou pre potrebu bezodkladnej úpravy pomerov je práve zistenie žalobcu, že žalovaný je pripravený a má v úmysle nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami tak, že ich vloží ako nepenažný vklad do obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o. Žalobca opísal skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, pričom svoje tvrdenia podporil listinnými dôkazmi preukazujúcimi potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Žalobca v konaní osvedčil všetky základné skutočnosti odôvodňujúce potrebu nariadenia neodkladného opatrenia a boli naplnené základné predpoklady pre jeho nariadenie, keď a) návrh na jeho nariadenie bol podaný, b) v návrhu označené nehnuteľnosti sú predmetom konania vo veci samej, c) v prípade ak nedôjde k obmedzeniu dispozičných úkonov žalovaného nebude naplnený účel neodkladného opatrenia a žalobca bude v prípade dispozície s predmetnými nehnuteľnosťami nútený iniciovať ďalšie súdne konania a bude vystavený riziku možného vzniku ďalších ťažko odstrániteľných škôd, ako aj nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, ktorá môže vzniknúť scudzením predmetných nehnuteľností, resp. ich vkladom do obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o.

Na podporu argumentácie o potrebe bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu a o naplnení všetkých zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia žalobca predložil uznesenie Krajského súdu v Bratislave č.k. 15Co/105/2021 - 252 zo dňa 28. októbra 2021, ktorým (vo veci žalobkyne Yvette Mojžišovej) v skutkovo a právne takmer identickej právnej veci zmenil uznesenie Okresného súdu Bratislava I zo dňa 19. augusta 2021, č.k. 19 C 16/2021-181, tak, že zakázal žalovanému akýmkoľvek spôsobom nakladať s dotknutými nehnuteľnosťami. V uznesení odvolací súd uviedol, že pri rozhodovaní o nároku žalobkyne vo veci samej súd bude musieť, o.i., skúmať a riadiť sa zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom v čase podania žiadostí žalobkyne o uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov. Tiež uviedol, že za ojedinelé nemožno označiť rozhodnutie (rozsudok) Krajského súdu v Bratislave zo dňa 11.11.2020, č.k. 2 Co 34/2017-274, v znení opravného uznesenia zo dňa 28.4.2021, č.k. 2 Co 34/2017-313, ktorý rozsudok Okresného súdu Bratislava I. zo dňa 12.5.2016, č.k. 9 C 46/2012-216, zmenil a nahradil prejav vôle žalovaného s uzavretím zmluvy o

prevode bytu [REDACTED] v dome, v prospech nájomníčky [REDACTED] [REDACTED] (iný byt na inom poschodí ako byt žalobkyne, ale v tom istom dome), aj z dôvodu, že daný rozsudok je právoplatný, bol vykonaný, ako to vyplýva z LV č. 10390 pre okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, je záväzný a nezmeniteľný. Nemožno uprieť žalobkyni legitímne očakávanie, že jej spor bude rozhodnutý obdobne ako spor v skutkovo a právne podobnej veci (vedenej na Okresnom súde Bratislava I. pod sp. zn. 9 C 46/2012). Za právne irelevantné odvolací súd považoval to, že žalobkyňa podala návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení až v roku 2021, hoci už v roku 2003 poznala názor žalovaného o tom, že jej byt nepredá. Totiž až v roku 2020 sa žalobkyňa (spolu s ostatnými nájomcami bytov v dome č. 62) z podania zo dňa 19.6.2020, č. MAGS ONBaSIM-53385/20-373565, označené ako výpoveď z nájmu 4-izbového bytu] dozvedela o tom, že žalovaný hodlá a vykonáva aktívnu činnosť smerujúcu k nakladaniu celého domu č. 62 inak ako uspokojiť jej nároky, ale aj ostatných nájomcov bytov v danom dome, na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v jej nájme v jej prospech. Dovtedy žalovaný ničím neohrozoval právo žalobkyne ako nájomníčky bytu predmet nájmu pokojne užívať. V konečnom dôsledku je v záujme oboch strán sporu, aby do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I. pod sp. zn. 19 C 16/2021 a predtým 21 C 50/2020 zostali vzťahy medzi nimi nemenné, aby sa tak predišlo prípadným ďalším súdnym sporom.

Z vyššie uvedeného mal žalobca za to, že ním vymedzené odvolacie dôvody boli naplnené, nakoľko súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Existujú tu všetky podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia a žalobca osvedčil existenciu okolností potrebných pre nariadenie neodkladného opatrenia. Preto navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

8/V samostatnom podaní zo dňa 8.12.2021 žalobca poukázal na výzvu žalovaného zo dňa 25.11.2021, ktorou žalobcu vyzýva na vypratanie bytu, čím je osvedčená nevyhnutnosť potreby dočasnej úpravy právnych pomerov strán sporu do rozhodnutia súdu vo veci samej, ako aj existencia dôvodnej obavy, že nenariadením neodkladného opatrenia sa zhorší právne postavenie žalobcu v spore. Žalobca ďalej pripojil výpis z listu vlastníctva č. 10390, k.ú. Staré Mesto, keď došlo k zmene stavu, keď predmetné nehnuteľnosti boli pôvodne vedené na LV č. 1656 a v súčasnosti sú tie isté nehnuteľnosti vedené na LV č. 10390, k.ú. Staré Mesto. Žalobca sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia vo vzťahu k nehnuteľnostiam v súčasnosti

vedeným na LV č. 10390, k.ú. Staré Mesto.

9/Odvolací súd v zmysle § 329 ods. 1 CSP umožnil protistrane (žalovanému) vyjadriť sa k odvolaniu žalobcu resp. k jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

10/Žalovaný v písomnom vyjadrení z 13.12.2021 poukázal na to, že návrh žalobcu neobsahuje predpísané náležitosti, je neurčitý a nezrozumiteľný, neprimeraný, jeho nárok nie je možné považovať za osvedčený, pričom žalobca neosvedčil ani potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán v rozsahu navrhovaného neodkladného opatrenia. Sporný byt v katastri nehnuteľností zapísaný nie je, rovnako tak nie je zapísaný ani spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je vnútorne rozporný, ide nad rámec žalobcovho návrhu vo veci samej. Žalobca žiada nariadenie zákazu nakladania s budovou v rozsahu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 12739/117358, nárok na nadobudnutie takéhoto teoretického podielu neosvedčil, prevod takéhoto podielu v konaní ani nežaluje, takýto podiel nevyplýva ani z ním predloženého znaleckého posudku. Takýto návrh je tiež zjavne neprimeraný, žalobca sa domáha obmedzenia dispozície s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žalovaného nad rámec tvrdeného nároku. Pokiaľ žalobca žiada žalovanému zakázať nakladať s bytom číslo 2 na 3. poschodí domu, tento byt nie je zapísaný na žiadnom liste vlastníctva, takáto nehnuteľnosť právne neexistuje. Taktiež pokiaľ žiada uložiť žalovanému zákaz nakladať s teoretickým podielom na spoločných častiach, zariadeniach a zastavanom pozemku vo veľkosti 8664/117358, nie je možné, aby k jednému bytu prináležali spoluvlastnícke podiely v rôznej veľkosti. Podľa žalovaného návrh je tak neurčitý, nezrozumiteľný, z ktorého dôvodu je rovnako navrhované neodkladné opatrenie nevykonateľné. Nezrozumiteľnosť a neurčitosť navrhovaného neodkladného opatrenia je vadou, ktorá podľa žalovaného súdu bráni pokračovať v konaní, takýto návrh by súd mal odmietnuť podľa § 327 CSP, resp. zamietnuť ako nespĺňajúci náležitosti podľa § 326 ods. 1 CSP.

Podľa žalovaného účel neodkladného opatrenia je možné dosiahnuť aj iným spôsobom ako obmedzením dispozície žalovaného s nehnuteľnosťami v navrhovanom rozsahu, a to postupom podľa § 39 ods. 1 a 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, teda zapísaním poznámky o súdnom konaní a jeho predmete.

Ďalej podľa žalovaného žalobca nie je nájomcom, nie je aktívne legitimovaným na podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle, a nárok žalobcu nie je osvedčený. Žalobca ani jeho právni predchodcovia neboli nájomcami sporného bytu, nikdy nedošlo k uzavretiu nájomnej zmluvy. Čestné vyhlásenie otca žalobcu o oprávnenosti nasťahovania sa do sporného bytu v roku 1942 nepreukazuje okrem

iného ani právny základ užívania a ani dobu, počas ktorej mal byť sporný byt užívaný, sporný je aj vlastník budovy, keď v čestnom vyhlásení je tento označený ako Sedliacka banka, v povolení na používanie budovy z roku 1930 je ako žiadateľ uvedený Brat. Parný a Liečebný Grösslingova ul., na úradnom zázname z roku 1931 jej ako vlastník uvedený Kúpeľný ústav úč. spol. Žalobca teda nepreukázal, že jeho zosnulým rodičom bol udelený súhlas vlastníka budovy na užívanie bytu, nepreukázal, že medzi právnymi predchodcami a vtedajším vlastníkom došlo k dohode o základných náležitostiach nájomnej zmluvy, nepreukázal existenciu rozhodnutia o pridelení bytu resp. dohody o odovzdaní a prevzatí bytu v neskoršom období. Podľa žalovaného teda ani právnych predchodcov žalobcu nebolo možné považovať za nájomcov. Žalobca nepredložil súdu ani evidenčné listy a vyúčtovania za obdobie, kedy boli predložené žiadosti o prevod, nedoložil ani dôkazy o úhrade platieb za sporný byt za tieto obdobia. Ak by tak aj spravil, toto by preukazovalo iba užívanie bytu v danom období, pričom nájomca bytu s dohodnutou dobou nájmu na dobu určitú nemal nárok na prevod bytu podľa zák. č. 182/1993 Z.z. Nárok na prevod nikdy nemali ani právní predchodcovia žalobcu, keďže neboli nájomcami bytu. Z rovnakého dôvodu nemohol nájom bytu prejsť na žalobcu podľa § 706 OZ, navyše žalobca s matkou v deň jej smrti nežil v spoločnej domácnosti a mal vlastný byt, čo žalobca sám potvrdil v čestnom prehlásení z roku 2012. Podľa žalovaného žalobca sa v spornom byte nezdržiava tento neužíva ani v súčasnosti, čo je zrejme z vyúčtovaní nákladov.

Žalobca nárok na prevod sporného bytu nemá, keď právo na prevod bytu je právo in personam, teda výlučne späť s osobou nájomcu, ktorý takúto žiadosť podal, pričom o prevod požiadala žalovaného len matka žalobcu. Žalovaný tiež s poukazom na ustanovenie § 29b ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. k tvrdenému nároku žalobcu vzniesol námietku premlčania. Taktiež mal za to, že nárok na prevod bytu na žalobcu nie je daný aj vzhľadom na charakter budovy, kde väčšina slúži na iné účely ako bývanie.

Nakoniec žalovaný poukázal na dlhý čas od podania žiadosti o prevod zo strany matky žalobcu (takmer 20 rokov), tvrdenú skutočnosť, že na žalobcu údajne prešiel nájom bytu pred jedenástimi rokmi, pričom svoje údajné právo si voči žalovanému nikdy neuplatnil, žalovaný tak nároky uplatnené žalobou považuje za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi.

Vzhľadom na vyššie uvedené považoval žalovaný právo žalobcu za sporné čo do základu aj predmetu, nedostatočné osvedčenie nároku nemôže byť podkladom pre nariadenie neodkladného opatrenia. Nakoniec žalovaný upozornil na to, že nie je potrebné bezodkladne upraviť pomery resp. neexistuje obava, že exekúcia by bola ohrozená, pokiaľ aj mestské zastupiteľstvo hlavného mesta schválilo založenie

obchodnej spoločnosti k MKK Grössling s.r.o., takáto obchodná spoločnosť ešte nie je zapísaná v obchodnom registri, takisto podmienky investície či nepeňažného vkladu neboli predmetom schvaľovania mestským zastupiteľstvom.

Ak by súd neodkladné opatrenia v navrhovanom znení nariadil, vzhľadom na jeho neurčitosť a neprimeranosť by došlo k spochybneniu práva vlastníka nakladať s budovou a pozemkom v celom rozsahu, čo je v rozpore s princípom proporcionality.

Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia odmietne podľa § 327 CSP, alebo aby napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil.

11/Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v zmysle § 379, 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

12/Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

13/Podľa § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

14/Podľa § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

15/Podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

16/Nariadenie neodkladného opatrenia je možné, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Účelom neodkladných opatrení je bezodkladná potreba úpravy pomerov strán sporu a podmienkou pre jeho nariadenie je osvedčenie, že bez bezodkladnej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu, ktorá podáva návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ohrozené. V danom prípade je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana ako i osvedčenie, že je nebezpečie bezprostrednej ujmy. Je potrebné vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby dočasnej bezodkladnej úpravy, ktorá je osvedčená iba vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých sa

strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie môže dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napravitelnej ujmy na jej strane. Osvedčiť takúto hrozbu, ujmu je povinná strana podávajúca návrh v rámci popisu rozhodujúcich skutočností z priložených dôkazov.

17/V prvom rade odvolací súd konštatuje, že existencia bytu č. 2 na 3. poschodí domu súp. č. 62, postavenom na pozemku parc. reg. „C“, parc. č. 218, druh: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 336 m², so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, jeho príslušenstve a pozemku vo veľkosti 8050/117358 vyplýva z aktuálneho zápisu na LV č. 10390 pre kat. úz. Staré Mesto. Ako titul nadobudnutia je uvedený „Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021 (teda z rovnakého dňa, ako je datované vyjadrenie žalovaného v bode 10 odôvodnenia tohto uznesenia), Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021“.

18/V danom prípade žalobca dôvodil, s že je nájomcom predmetného bytu z titulu prechodu nájmu bytu po jeho matke, s ktorou žil až do jej smrti v spoločnej domácnosti, byt užíva a počas celej doby nájmu riadne platí nájomné a úhrady za užívanie bytu, ktoré žalovaný prijímal. Právni predchodcovia žalobcu opakovane žiadali žalovaného o prevod bytu do ich vlastníctva, k čomu doposiaľ nedošlo, naopak listom zo dňa 19.6.2020 (opakovane dňa 25.11.2021) žalovaný vyzval žalobcu na vypratanie bytu, čo žalobca odmieta, keďže byt užíva titulom prechodu nájmu. Keďže žalovaný mieni nehnuteľnosti kúpeľov Grössling (dom, v ktorom sa byt nachádza), v súvislosti s rekonštrukciou kúpeľov vložiť do spoločnosti MKK Grössling s.r.o., ako nepeňažný vklad, ktorý postup by následne sťažil pozíciu žalobcu, navrhol preto neodkladným opatrením žalovanému zakázať s nehnuteľnosťou v rozsahu podanej žaloby disponovať.

19/ Ako už bolo uvedené vyššie, pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd posúdiť, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomeru alebo obavu z ohrozenia exekúcie, či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha, či navrhovaným neodkladným opatrením nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah a či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

20/Po preskúmaní veci, kvality a rozsahu osvedčenia pre nariadenie

neodkladného opatrenia rozhodujúcich skutočností, dospel odvolací súd k záveru, že napadnuté, návrh žalobcu zamietajúce rozhodnutie súdu prvej inštancie, je vecne správne. Pokiaľ súd prvej inštancie uzavrel, že existencia nájomného vzťahu medzi stranami sa javí ako sporná, po oboznámení sa s dôvodmi žalovaného vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu musí odvolací súd konštatovať, že pochybnosti o existencii nájomného vzťahu k bytu tak na strane právnych predchodcov, ako aj na strane žalobcu, v otázke charakteru nájmu, resp. či šlo o nájom na dobu určitú alebo neurčitú, v otázke údajného prechodu nájmu bytu na žalobcu, ako aj ohľadne samotného práva žalobcu na prevod bytu (žalobca ani netvrdí, že o prevod bytu do vlastníctva žalovaného požiadal) sa ešte prehĺbili. Odvolací súd preto nepovažoval za splnenú základnú podmienku pre nariadenie neodkladného opatrenia, spočívajúcu v osvedčení takých konkrétnych skutkových okolností, pri ktorých možno dôvodne a bez vážnejších pochybností nadobudnúť presvedčenie o pravdepodobnosti úspechu žalobcu vo veci samej. Žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti ale neodôvodňujú ani potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, pretože pokiaľ aj mestské zastupiteľstvo hlavného mesta schválilo založenie obchodnej spoločnosti MKK Grössling s.r.o., takáto obchodná spoločnosť ešte nie je zapísaná v obchodnom registri, rovnako podmienky investície či nepeňažného vkladu ešte neboli predmetom schvaľovania mestským zastupiteľstvom. Navrhované neodkladné opatrenie by však bolo i neprimerané, vzhľadom na nedôvodné obmedzenie prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, jeho príslušenstve a pozemku vo väčšom rozsahu, než zodpovedá veľkosti 8050/117358 vyplývajúceho z aktuálneho zápisu na LV č. 10390 pre kat. úz. Staré Mesto.

21/Z vyššie uvedených dôvodov neostalo odvolaciemu súdu než potvrdenie napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, z hľadiska jeho vecnej správnosti, podľa § 387 ods. 1 CSP.

22/O trovách celého konania vrátane trov neodkladného opatrenia rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, v súlade s § 262 ods. 1 CSP.

23/Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednomyseľne.

P o u č e n i e : Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh - § 428 CSP).

V Bratislave dňa 14. januára 2022

JUDr. Juraj Považan
predseda senátu (sudca spravodajca)

JUDr. Milan Chalupka
člen senátu

JUDr. Jana Richterová
člen senátu

Za správnosť vyhotovenia: Adela Buriová

Krycí list

Súd	Krajský súd Bratislava
IČO	00215759
Sídlo súdu	Záhradnícka 10 81366 Bratislava Slovenská republika
Spisová značka	5Co/139/2021
IČS	1121206674
ECLI	ECLI:SK:KSBA:2022:1121206674.1
Navrhovateľ/žalobca	
Odporca/žalovaný	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Predmet konania	NO
Dátum vydania rozhodnutia	14.01.2022

DOHODA O UROVNANÍ

podľa § 585 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Dohoda**“)

uzatvorená medzi:

Účastník 1: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
zastúpený: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
(ďalej len „**Účastník 1**“)

a

Účastník 2: Ing. František Kolačný
bytom: 
nar.: 
banka: 
IBAN: 
(ďalej len „**Účastník 2**“)

(Účastník 1 a Účastník 2 ďalej spoločne len „**Účastníci Dohody**“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Účastník 1 je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaných Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 10390 a to:
 - a) byt č. 2, na 3. poschodí (IV.NP), vchod Vajanského nábrežie č. 11 nachádzajúci sa v dome na Vajanského nábreží 11 v Bratislave, súpisné č. 62, druh stavby: iná budova, postavenom na pozemku parcela registra „C“, parc. č. 218, druh: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 336 m²;
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8050/117358;
 - c) spoluvlastnícky podiel k zastavanému pozemku parcela registra „C“, parc. č. 218, druh: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 336 m², vo veľkosti 8050/117358;
(ďalej spoločne len „**Nehnuteľnosti**“).
2. Účastník 2 podal dňa 22.09.2021 na Okresnom súde Bratislava I žalobu, ktorou sa proti Účastníkovi 1 domáha nahradenia prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam (ďalej len „**Žaloba**“). Súdny spor je na Okresnom súde Bratislava I vedený pod sp. zn. 19C/26/2021 (ďalej len „**Súdny spor**“).
3. Účastníci Dohody zhodne konštatujú, že ku dňu uzavretia tejto Dohody je medzi nimi sporné:
 - a) právo Účastníka 2 nadobudnúť a povinnosť Účastníka 1 previesť do vlastníctva Účastníka 2 Nehnuteľnosti podľa § 29a zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov;
 - b) právo Účastníka 2 na prevod Nehnuteľností do jeho vlastníctva na základe žiadostí podaných jeho rodičmi, žiadosti zo dňa 04.08.1997 a žiadosti jeho matky zo dňa 20.01.2003;

- c) právo na bytovú náhradu;
- d) existencia nájomného vzťahu k Nehnutelnostiam;
- e) účel platieb poukazovaných Účastníkom 2 Účastníkovi 1;

(ďalej spolu len „**Sporné práva**“)

- 4. Účastníci Dohody nemajú záujem pokračovať v Súdnom spore a ani nemajú záujem iné spory začínať, ktorých obsahom by boli Sporné práva. Účastníci Dohody sa preto rozhodli upraviť všetky vzájomné Sporné práva v zmysle § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka, vrátane ostatných práv a povinností v tejto súvislosti vzniknutých alebo s nimi súvisiacich.

Článok II. Predmet Dohody

- 1. Predmetom tejto Dohody je urovnanie vzájomných sporných práv a povinností, ktoré vznikli alebo vzniknú alebo môžu v budúcnosti vzniknúť medzi Účastníkmi Dohody v súvislosti so Spornými právami.
- 2. Dohodou sa za podmienok v nej upravených urovnávajú Sporné práva Účastníkov Dohody tak, ako je to uvedené článku III. tejto Dohody.
- 3. Účastníci Dohody vyhlasujú, že túto Dohodu uzatvárajú v dobrej viere tak, aby pri úprave vzťahov vyplývajúcich z urovnania podľa článku III. tejto Dohody odstránili všetko, čo by mohlo viesť k vzniku budúcich rozporov ohľadom vzájomných práv a povinností tvoriacich predmet urovnania.

Článok III. Urovnanie

- 1. Predmetom tejto Dohody je urovnanie všetkých Sporných práv nahradením novými právami, povinnosťami a záväzkami uvedenými v ďalších bodoch tohto článku Dohody.
- 2. Účastník 1 a Účastník 2 sa dohodli, že uzavretím tejto Dohody zanikajú (ak existovali) akékoľvek a všetky práva Účastníka 2 proti Účastníkovi 1 vyplývajúce zo Sporných práv a Účastníkovi 1 vzniká povinnosť zaplatiť Účastníkovi 2 na bankový účet vedený [REDACTED] v celkovej výške **72.450,- EUR** (slovom: **sedemdesiatdvatisíc štyristo päťdesiat** euro) (ďalej len „**Odplata**“) v lehote do 5 dní odo dňa vykonania úkonov podľa bodu 3. nižšie. Vykonanie úkonov je Účastník 2 povinný preukázať Účastníkovi 1 (okrem úkonu podľa bodu 3. písm. b) , ktorý je spoločným úkonom).
- 3. Účastník 2 je povinný najneskôr do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Dohody:
 - a) podať na Okresný súd Bratislava I v konaní 19C/26/2021 späťvzatie Žaloby v celom rozsahu v zmysle ustanovenia § 144 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „**CSP**“), pričom v tomto späťvzatí uvedie, že si neuplatňuje žiadnu náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia. Súhlas Účastníka 2 sa v zmysle § 146 ods. 1 CSP nevyžaduje;
 - b) vypratať Nehnutelnosti a tieto protokolárne odovzdať a sprístupniť Účastníkovi 1;
 - c) osobne vo svojom mene vziať späť žiadosti o prevod Nehnutelností do vlastníctva podaných svojimi rodičmi, ďalej žiadosť zo dňa 04.08.1997 a žiadosť svojej matky zo dňa 20.01.2003;
 - d) vziať späť akékoľvek iné žiadosti o prevod Nehnutelností do vlastníctva, podané ním samým alebo jeho právnymi predchodcami, alebo písomne vyhlásiť, že takéto

žiadosti, ktorých predmetom by bol nárok na prevod Nehnuteľností do vlastníctva Účastníka 2 alebo tretej osoby neexistujú.

4. Účastník 1 je povinný najneskôr do 10 dní odo dňa vykonania úkonov podľa bodu 3. tohto článku Dohody podať na Okresný súd Bratislava I v konaní 19C/26/2021 podanie, v ktorom uvedie, že si neuplatňuje žiadnu náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia. Splnenie tejto povinnosti je Účastník 1 povinný Účastníkovi 2 preukázať.
5. V prípade omeškania Účastníka 1 so splnením povinností podľa bodu 2. a/alebo podľa bodu 4. tohto článku Dohody je Účastník 1 povinný zaplatiť Účastníkovi 2 zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý deň omeškania so splnením každej samostatnej povinnosti.
6. V prípade omeškania Účastníka 2 so splnením povinností podľa bodu 3. tohto článku Dohody je Účastník 2 povinný zaplatiť Účastníkovi 1 zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý deň omeškania so splnením povinností.
7. Ustanovením o zmluvnej pokute podľa bodov 5. a 6. tohto článku tejto Dohody nie je žiadnym spôsobom dotknutý nárok účastníka oprávneného na prijatie platby titulom zmluvnej pokuty na náhradu škody v celej výške.

Článok IV. Vyhlásenia a záväzky Účastníkov

1. Účastník 2 vyhlasuje, že :
 - a) netrvá na prevode vlastníctva Nehnuteľností do svojho vlastníctva a ani do vlastníctva tretej osoby a takýto prevod si nebude v budúcnosti ani nárokovat';
 - b) netrvá na žiadnych žiadostiach o prevode vlastníctva Nehnuteľností do svojho vlastníctva a ani do vlastníctva tretej osoby a zaväzuje sa v budúcnosti nepodávať žiadne nové žiadosti v rovnakom alebo obdobnom rozsahu týkajúce sa Nehnuteľností;
 - c) že nemá nárok na a nepožaduje žiadnu bytovú náhradu, a zaväzuje sa, že v budúcnosti nebude žiadne takéto nároky vznášať a žiadosti podávať;
 - d) medzi ním a Účastníkom 1 neexistuje žiadny nájomný vzťah alebo iný vzťah oprávňujúci Účastníka 2 užívať Nehnuteľnosti a preto sa zaväzuje neuplatňovať voči Účastníkovi 1 žiadne práva a povinnosti s tým súvisiace;
 - e) platby označené ako nájomné, ktoré Účastník 2 platil Účastníkovi 1, sú kompenzáciou Účastníka 1 za užívanie bytu zo strany Účastníka 2 a tieto je Účastník 1 oprávnený si ponechať a Účastník 2 sa zaväzuje si ich nenárokovat';
 - f) sa zaväzuje nepodávať žiadne návrhy na začatie súdnych, mimosúdnych alebo iných konaní, ktoré by sa týkali prevodu vlastníctva Nehnuteľností do svojho vlastníctva alebo do vlastníctva tretej osoby, a ani žiadne iné návrhy, súdne, mimosúdne alebo iné, ktoré sa týkajú Nehnuteľností;
 - g) sa zaväzuje nepodávať žiadne riadne alebo mimoriadne opravné prostriedky voči rozhodnutiam v Súdnom spore, nepodávať žiadne sťažnosti, ústavné sťažnosti alebo iné sťažnosti, ktoré by v konečnom dôsledku mohli mať priamy alebo nepriamy vplyv na Súdny spor, Sporné práva a/alebo Nehnuteľnosti.
2. V prípade, ak Účastník 2 poruší svoje vyhlásenie (povinnosť), aby bolo jeho tvrdenie pravdivé a/alebo záväzkov uvedený v bode 1. tohto článku, Účastník 1 má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 5.000 EUR za každé jedno porušenie, a to aj opakovane. Ustanovením o zmluvnej pokute podľa predchádzajúcej vety nie je žiadnym spôsobom dotknutý nárok Účastníka 1 na náhrady škody v celej výške.
3. Účastník 1 vyhlasuje, že :

- a) medzi ním a Účastníkom 2 neexistuje žiadny nájomný vzťah alebo iný vzťah oprávňujúci požadovať od Účastníka 2 akékoľvek platby za užívanie Nehnuteľnosti a preto sa zaväzuje neuplatňovať voči Účastníkovi 2 žiadne práva s tým súvisiace;
- b) si voči Účastníkovi 2 nebude uplatňovať žiadne pohľadávky z titulu bezdôvodného obohatenia a/alebo pohľadávky na náhradu škody za užívanie bytu zo strany Účastníka 2 a okrem platieb za užívanie Bytu, ktoré obdržal od Účastníka 2, ktoré si je oprávnený ponechať, nebude si od Účastníka 2 nárokovat' akékoľvek iné platby a/alebo peňažné nároky;
- c) sa zaväzuje nepodávať žiadne návrhy na začatie súdnych, mimosúdnych alebo iných konaní, ktoré by sa týkali užívania Bytu zo strany Účastníka 2, ako aj ani žiadne iné návrhy, súdne, mimosúdne alebo iné, ktoré sa týkajú Nehnuteľností;
- d) sa zaväzuje nepodávať žiadne riadne alebo mimoriadne opravné prostriedky voči rozhodnutiam v Súdnom spore, nepodávať žiadne sťažnosti, ústavné sťažnosti alebo iné sťažnosti, ktoré by v konečnom dôsledku mohli mať priamy alebo nepriamy vplyv na Súdny spor, Sporné práva a/alebo Nehnuteľnosti.

Článok V. Ostatné dojednania

1. Účastníci Dohody vyhlasujú, že splnením povinností a záväzkov uvedených článku III. bod 1. až 4. tejto Dohody budú urovnané všetky vzájomné práva, nároky a povinnosti, ktoré Účastníkom Dohody vznikli alebo mohli vzniknúť v súvislosti so Spornými právami. Účastníci Dohody sa zaväzujú, že v prípade splnenia povinností a záväzkov vyplývajúcich z článku III. bod 1. až 4. tejto Dohody si v budúcnosti nebudú uplatňovať žiadne práva a nároky zo Sporných práv.
2. Účastník tejto Dohody, ktorý poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Dohody o urovnaní, je povinný nahradiť druhému účastníkovi škodu tým spôsobenú, pokiaľ nepreukáže, že porušenie povinnosti bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť. Zodpovednosť za škodu a jej náhrada sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Ustanovenia článku IV. týmto nie sú dotknuté.
3. Účastníci tejto Dohody sa dohodli, že budú zachovávať mlčanlivosť o obsahu a ustanoveniach tejto Dohody, pokiaľ právny predpis alebo písomná dohoda Účastníkov Dohody nestanovuje inak.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto Dohoda sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Účastníkmi Dohody. Túto Dohodu je podľa § 47a Občianskeho zákonníka potrebné zverejniť na webovom sídle Účastníka 1 a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Dohody na webovom sídle Účastníka 1.
3. Túto Dohodu je možné meniť len na základe súhlasu oboch Účastníkov Dohody, a to vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Táto Dohoda sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, po jednom z nich pre každého Účastníka Dohody.
5. Účastníci Dohody vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že Dohodu uzatvárajú slobodne, vážne, určito, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok,

obsahu Dohody porozumeli a v plnom rozsahu s ním súhlasia. Na znak súhlasu s touto Dohodou, túto dobrovoľne podpisujú.

V Bratislave dňa (•)

Účastník 1:

Účastník 2:

.....
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

.....
Ing. František Kolačný

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

František Kolačný



Číslo spisu (objednávka): ústna objednávka zo dňa 09.12.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 468/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 2 na 3. posch. v bytovom dome, vchod Vajanského nábr. 11, súp. č. 62 na par. č. 218, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku o veľkosti 8050/117358, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 10390, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I. Súdne konanie.

Počet strán (z toho príloh): 29 (11)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 09.12.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 2 na 3. posch. v bytovom dome, vchod Vajanského nábr. 11, súp. č. 62 na par. č. 218, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku o veľkosti 8050/117358, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 10390, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Účel znaleckého posudku:

Súdne konanie.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 14.12.2022
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.12.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výmer Mestského notárskeho úradu v Bratislave zo dňa 25.04.1930
- Schematický pôdorys bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 10390 k. ú. Staré Mesto zo dňa 15.12.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Staré Mesto zo dňa 15.12.2022, vytvorená cez <https://zbgis.skgeodesy.sk>
- Zameranie a náčrt skutočného stavu bytu
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa 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. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, 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. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa 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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovně je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2022.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 10390 v k. ú. Staré Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
218	336	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 62 evidovanej na pozemku parcelné číslo 218							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
62	218	20	Vajanského nábr. 11		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Byty**

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Vajanského nábr. 11	Poschodie 3	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8050/117358
Súpisné číslo 62	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
7	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Návrh na zápis bytov a nebytových priestorov č. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dňa 13.12.2021, Povolenie č.15465/stav. I.1930 zo dňa 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok č. 80/2021 zo dňa 11.10.2021		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava I pod sp.zn.19C/16/2021 zo dňa 22.09.2021 na začatie konania o nariadenie prejavu vôle a nariadenie neodkladného opatrenia na byt č.2, na 3.p., vchod Vajanského nábreží 11, P-2226/2021		-

ČASŤ C: TARCHY

Bez tarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.12.2022.

Zameranie vykonané dňa 14.12.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.12.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bol poskytnutý schematický pôdorys bytu, ktorý bol so skutkovým stavom porovnaný obhliadkou a zameraním bytu. Pôdorys je doplnený o rozmery miestností namerané znalcom pri obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

- byt č. 2 na 3. posch. v bytovom dome, vchod Vajanského nábr. 11, súp. č. 62 na par. č. 218, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku o veľkosti 8050/117358, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 10390, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 2, Krížna 3, Bratislava - Staré Mesto

Bytový dom je situovaný v zastavanom území mesta Bratislava, na Vajanského nábreží or. č. 11, súpisné číslo 62, parc. č. 218, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Podľa predloženého výmeru Mestského notárskeho úradu v Bratislave zo dňa 25.04.1930 bol bytový dom daný do užívania v roku 1930.

Stavba je celkovo 8-podlažná, obsahuje suterén (podzemné podlažie) a 7 nadzemných podlaží, z uličnej strany má 6 nadzemných podlaží, z dvorovej časti 7 nadzemných podlaží. V suteréne sa nachádzajú spoločné priestory, na 1. - 3. NP sa nachádzajú nebytové priestory (v čase obhliadky nevyužívané), na 4. 7. NP sa nachádzajú byty (na podlaží 1 až 2 byty). V bytovom dome je celkovo 5 bytov a 4 nebytové priestory. Po konštrukčnej stránke ide o klasickú murovanú stavbu, kde vertikálny nosný systém je vytvorený murovanými stenami (v suteréne betónovými). Založenie objektu je na plošných pásovcích základoch. Horizontálny nosný systém tvoria železobetónové stropné konštrukcie. Zastrešenie je z uličnej strany pultovou strechou, v dvorovej časti plochou strechou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečuje železobetónové schodisko a výťah nainštalovaný v roku 2005. Fasáda v priečeli je tvorená travertínovým obkladom do výšky troch nadzemných podlaží, na vyšších podlažiach je brizolitová omietka, fasáda po pravej strane domu je vápenocementová, čiastočne opadaná až na murivo.

Vnútorne úpravy povrchov sú hladkými vápennými omietkami, do výšky sokla je náter umývateľnou farbou. Vstupné dvere sú plastové s výplňou izolačnými sklami. Schodiskový priestor je presvetlený sklobetónovými stenami. Podlahy v spoločných priestoroch sú liate terazzové. Schodisko je dvojramenné, železobetónové, povrch stupňov z liateho terazza, opatrené je zábradlím.

Objekt je napojený na verejný vodovod, elektrorozvod, plynovod, kanalizáciu a telekomunikačné siete.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, spoluvlastnícky podiel je o veľkosti 8050/117358.

- Spoločnými časťami stavby sú základy domu, strešná konštrukcia, obvodové murivo, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie proti vode a vlhkosti, priečelia, vchody, schodiská, chodby, povalový priestor.
- Spoločnými zariadeniami stavby sú výťah, bleskozvod, teplotná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka, okná a dvere, odkvapové žlaby a zvody, elektrické rozvody, rozvody studenej vody, kanalizačné rozvody, strojovňa výťahu, komíny.

Hodnotený byt:

Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a komora. K bytu patrí balkón, ktorého podlahová plocha sa do celkovej podlahovej plochy bytu nezapočítava.

Úpravy vnútorných povrchov – na stenách a stropoch sú vápenocementové omietky, opatrené maľbou. Vnútorne keramické obklady – beltinové obkladačky v kúpeľni a v kuchyni v priestore kuchynskej linky. Dvere – z materiálov na báze drevenej hmoty, osadené do obložkových drevených zárubní, vstupné dvere sú dvojkrídlové.

Povrchy podláh – obytné miestnosti a kuchyňa drevené bukové vlysy, hygienické zariadenia keramická dlažba 10x10 cm, chodba betónový poter.

Vykurovanie – etážové, plynový kotol umiestnený v kúpeľni, radiátory článkové liatinové, rozvody vykurovania vedené po povrchu stien v oceľových rúrkach.

Ohrev teplej vody – plynovým kotlom.

Elektroinštalácia – rozvod el. energie pod omietkou, elektromer na chodbe pred bytom.

Vnútorň vodovod – v byte je rozvod SV a TÚV k zariadeníacim predmetom pod omietkou.

Vnútorň kanalizácia – v byte je nový rozvod kanalizácie k zariadeníacim predmetom.

Vybavenie kuchyne – kuchynská linka nebola v čase obhliadky nainštalovaná, nachádzal sa tu iba kombinovaný sporák.

Vnútorne hygienické zariadenia – kúpeľňa a WC sú samostatné, v kúpeľni je oceľová smaltovaná obmurovaná vaňa, keramické umývadlo, vo WC je záchodová misa s hornou splachovacou nádržkou.

Okná - plastové zdvojené s izolačnými sklami.

Byt je v pôvodnom stave, vymenené boli iba okná. Byt nebol v čase obhliadky obývaný, bol vypratý. Údržba bytu je zanedbaná, byt vyžaduje rekonštrukciu.

V bytovom dome sú vykonávané iba nutné opravy a údržba, vymenený bol iba výťah a vchodové dvere.

Vzhľadom na konštrukčné riešenie bytového domu, použité materiály a celkový stav bytového domu stanovujem základnú životnosť bytového domu odborným odhadom na 150 rokov, ktorú som objektivizovala posúdením jednotlivých prvkov dlhodobej životnosti za použitia kubickej metódy, ktorá zohľadňuje opotrebovanie jednotlivých stavebných prvkov dlhodobej životnosti. Opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 4,00*5,318-1,170*0,558	20,62
Izba 5,329*3,770	20,09
Kuchyňa 2,780*2,650+(3,958+4,409)/2*2,687	18,61
Kúpeľňa 2,192*(4,625+4,263)/2	9,74
WC 0,827*1,551-0,692*0,20	1,14
Komora (1,800+1,612)/2*2,578	4,40
Chodba 7,70	7,70
Vypočítaná podlahová plocha	82,30
Balkón 4,77	4,77

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,30	6,50	5,79
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	20,85
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,56
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,67
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,35
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,78

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,67
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,45
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,46
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,14
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,78
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,57
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,14
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,45
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,67
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,14
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,18
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,57
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,28
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,23
	Ďalšie konštrukcie				
36	Okná	-	-	4,00	3,57
	Spolu	100,00		112,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 112,20 / 100 = 1,122$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,307 * 0,939 * 1,1220 * 1,15$$

$$VH = 1\,303,39 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,79	13,40	100	13,40
Murivo	20,85	48,23	95	45,82
Stropy	8,56	19,81	95	18,82
Schodisko	2,67	6,18	100	6,18
Krov	5,35	12,38	90	11,14
Súčet	43,22			95,36

Základná životnosť stavby:

150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

95,36 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{92^3}{2 * 150^2} - 92 \right] \approx 75 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 95,36 \% \text{ z } 75 \text{ rokov} \approx 72 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 92 + 72 = 164 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2, Krížna 3, Bratislava - Staré Mesto	1930	92	72	164	56,10	43,90

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 303,39 €/m ² * 82,3m ²	107 269,00
Technická hodnota	43,90% z 107 269,00 €	47 091,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností: Hodnotený byt sa nachádza v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto na Vajanského nábreží or. č. 11 na 3. p. v bytovom dome. Jedná sa o veľmi lukratívnu lokalitu na bývanie.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto je spoločenským, kultúrnym, politickým a turistickým centrom hlavného mesta SR Bratislavy. Na území mestskej časti je väčšina bratislavských kultúrnych pamiatok - Bratislavský hrad, gotický Dóm sv. Martina, Michalská veža, pôvodné i nové Slovenské národné divadlo, Medická záhrada a pod. Sídlo tu má parlament, prezident i úrad vlády. Staré Mesto je s rozlohou 9,6 km² treťou najmenšou, ale počtom 4 842 obyvateľov na 1 km² najhustejšie osídlenou bratislavskou mestskou časťou. Staré Mesto má približne 46 tis. obyvateľov.

Vajanského nábrežie je situované v centrálnej časti mesta, v okolí sa nachádzajú bytové domy, obchodné a administratívne priestory, školy, kultúrne zariadenia a pamiatky, v tesnej blízkosti je tok rieky Dunaj s osobným prístavom, Univerzita Komenského, Slovenské národné divadlo, veľké nákupné centrum Eurovea, historické centrum mesta a pod.

Lokalita je s kompletnou občianskou vybavenosťou, výborná dostupnosť, MHD.

Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie, športoviská a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste priemerná.

Prístup k objektu je z verejnej komunikácie, možnosť parkovania v okolí nehnuteľnosti je obmedzená.

V blízkosti je zastávka MHD. V meste je v dosahu železničná, autobusová, letecká a lodná doprava.

Objekt je napojený na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, ply a telekomunikačné siete.

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa štatistických údajov ÚPSVaR pre Bratislavu I do 5 % (október 2022 – 2,74 %).

Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je južná.

Kvalitu životného prostredia v okolí objektu hodnotím ako zvýšený hluk a prašnosť od intenzívnej dopravy.

Najbližšou prírodnou lokalitou je tok rieky Dunaj, Sad Janka Kráľa, Medická záhrada.

Bytový dom je priemerne udržiavaný, byt je v pôvodnom technickom stave, vyžaduje rekonštrukciu.

Na základe inzerátov a informácií z realitných kancelárií a internetu, dopyt je pri predaji podobných nehnuteľností v danej lokalite v približnej rovnováhe s ponukou.

Vzhľadom na stavebnotechnické, dispozičné riešenie a lokalitu celkove byt hodnotím ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je určená na bývanie, zmenu účelu využitia nie je možné predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 2,6.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,600 + 5,200)	7,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,200
III. trieda	Priemerný koeficient	2,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,430
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,600 - 2,340)	0,260

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,600	10	26,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	7,800	30	234,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	7,800	5	39,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,600	6	15,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,430	10	14,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,800	8	62,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	5,200	6	31,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	7,800	5	39,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	5,200	9	46,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	5,200	7	36,40
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,800	7	54,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,800	6	46,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	5,200	4	20,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	5,200	20	104,00
	Spolu			145	802,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 802,1 / 145$	5,532
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47\,091,09 \text{ €} * 5,532$	260 507,91 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok, k.ú. Staré Mesto**

Predmetom ohodnotenia je pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 10390 v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, kat. územie Staré Mesto. Hodnotený je spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k bytu o veľkosti 8050/117358.

Pozemok je v celosti je zastavaný bytovým domom súp. č. 62.

Pozemok je rovinatý, prístup je z ul. Vajanského nábrežie. Pripojenie je možné na všetky inžinierske siete.

Pozemok je situovaný v širšom centre mesta. V okolí hodnoteného pozemku sa nachádzajú bytové domy, administratívne budovy, kultúrne zariadenia, pamiatky, sieť obchodov a služieb obyvateľstvu, vysoké, stredné a základné školy a pod. V blízkosti je zastávka MHD s napojením na železničnú, autobusovú a leteckú dopravu.

Z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v danej lokalite bol stanovený koeficient povyšujúcich faktorov na 2,5. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
218	zastavaná plocha a nádvorie	336,00	1/1	8050/117358	23,05

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	11,7830
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 11,7830$	782,27 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 8050/117358 * 262\,842,72 \text{ €}$	18 029,31 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 218	$336,00 \text{ m}^2 * 782,27 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8050/117358$	18 029,31
Spolu		18 029,31

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 09.12.2022 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 2 na 3. posch. v bytovom dome, vchod Vajanského nábr. 11, súp. č. 62 na par. č. 218, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku o veľkosti 8050/117358, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 10390, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 2, Křížna 3, Bratislava - Staré Mesto	1/1	260 507,91
Pozemky		
Pozemok, k.ú. Staré Mesto - parc. č. 218 (23,05 m ²)	1/1 z 8050/117358	18 029,31
Všeobecná hodnota celkom		278 537,22
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		279 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemdesiatdeväťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 16.12.2022


Ing. Mgr. Jana Pecníková



Znalec:**Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.****Brižitská 63, 841 01 Bratislava**

v odbore: stavebníctvo,

odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby

telefón: 0903 756 213

Zadávateľ:**Hlavné mesto SR Bratislava**

Odd. majetkových vzťahov.

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

JUDr. Michal Ovsaník

Číslo spisu (objednávky):

objednávka elektronicky zo dňa 3.11.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 83/2022**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - byt č. 2 na 3. p. v polyfunkčnom dome na ulici Vajanského nábr. 11, súpisné číslo 62, na pozemku p.č. 218, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na pozemku p.č. 218 vo veľkosti 8050/117358.

Počet strán: 39 **z toho príloh:** 17**Počet vyhotovení:** 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, a predmetom skúmania je:

- **byt č. 2 na 3. p. (4.NP) v polyfunkčnom dome na ulici Vajanského nábr. 11, súpisné číslo 62, na pozemku p.č. 218, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na pozemku p.č. 218 vo veľkosti 8050/117358.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon – mimosúdne urovnanie súdneho sporu o nahradenie prejavu vôle odpredať byt – zmluva o prevode.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu nasnímania technického stavu bytu zadávateľom zo dňa 7.11.2019.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu vykonania obhliadky sprístupnených spoločných častí domu, ku dňu 15.11.2022 – predpokladané obdobie mimosúdneho urovnania.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

1. Doklad o veku domu – Konečné uzavretie č. 79255/1928.stav.I a Výmer č. 15465/stav.I.1930
2. Zjednodušená dokumentácia skutočného vyhotovenia – Schéma umiestnenia a označenia bytov č. 1 a č. 2 v dome – pôdorys 4.NP (3.p) s tabuľkami výmer miestností. Autor projektu: Hlavné mesto SR Bratislava, z 11/2021
3. Fotodokumentácia technického stavu bytu č. 2 zo dňa 7.11.2019
4. Virtuálna prehliadka objektu: <https://grossling.sk/virtualnaprehliadka>

b) Získané znalcom :

1. Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 3.11.2022
2. List vlastníctva č. 10390 informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 3.11.2022, aktualizácia údajov dňa 2.11.2022.
3. Záznam z obhliadky – sprístupnené spoločné časti a fotodokumentácia technického stavu a vybavenia domu.
4. Analýza ponúk realitného trhu z realitných kancelárií v danom mieste a rozhodnom termíne.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- STN 7340 55 – Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k

nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.reality.sk.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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.

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

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

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte stavieb sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde:

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie

vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľníca, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

Rozsah, pravidlá zatriedenia a výberu objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení neskorších predpisov k dátumu ohodnotenia:

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžií a balkónov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nebudem vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpne zmluvy, doklady o zrealizovaných prevodoch vlastníckych práv k bytom v pôvodnom technickom stave a vybavení so základnou až zanedbanou údržbou).

K dispozícii sú aktuálne ponuky realitných kancelárií, nie staršie ako 3 mesiace, zverejnené na verejne dostupných internetových portáloch. Analýza ponúk realitných kancelárií v danej lokalite vypovedá o ponúkanej cene, (obvykle cena skutočná avšak vrátane započítania provízií a poplatkov za služby spojené so sprostredkovaním obchodu a evidenciou v katastri nehnuteľností, taktiež mnohokrát vrátane zariadenia alebo časti zariadenia, bez možnosti odlišenia od ceny za nehnuteľnosť). Dostupné analyzované ponuky vypovedajú aj o duplicite nehnuteľností za rôzne ceny na viacerých realitných portáloch. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch podlahová plocha zavádzajúca, zahŕňa loggie a terasy, neobsahuje príslušenstvo, podiel ceny na pozemku pod domom je nejasný, čím vstupné veličiny do porovnávania nie sú vhodné. Analýza ponukových cien v čase vykonania ohodnotenia je využitá spolu so štatistickými údajmi NBS (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie>) ako orientačný ukazovateľ pohybu trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá je stavebným charakterom určená na bývanie, nedosahuje výnos formou prenájmu, v čase obhliadky je užívaná. Komerčné využitie nie je predpokladané - byt situovaný 3.p. (4.NP) so vstupom cez spoločné priestory domu, bez možnosti samostatného vstupu z exteriéru.

Pre stanovenie odhadu hodnoty bytu č. 2 na 3.p. (4.NP) bude použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorú považujem za znalecký odhad jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, so zohľadnením najmä technického stavu. Túto hodnotu by mala nehnuteľnosť 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

Koeficient cenovej úrovne: posledný verejne publikovaný za 3.Q.2022 (napr.: <https://www.usz.sk/sluzby/index-vyvoja-cien/>): v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň - ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR v hodnote 3,307.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 10390 - výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia.

V zmysle listu vlastníctva č. 10390 zo dňa 3.11.2022, aktualizácia 2.11.2022 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec Bratislava - MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Právny vzťah	Umiestn. pozemku
218	336	Zastavané plochy a nádvoría	16		1

Právny vzťah k stavbe s.č. 62 evidovanej na pozemku 218.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku: 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Kód umiestnenia pozemku - 1 - Pozemok v zastavanom území obce.

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
62	218	20	Vajanského nábr. 11		1

Legenda:

Kód druhu stavby: 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby: 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Vchod: Vajanského nábr. 11, 3.p. Byt č. 2
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 8050/117358

Účastník právneho vzťahu - vlastník
7 Viď list vlastníctva v prílohe posudku
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Návrh na zápis bytov a nebytov.ch priestorov c. MAGS OMV 67931/2021/510133 zo dna 13.12.2021, Povolenie c.15465/stav. I.1930 zo dna 25.04.1930 vydané Mestským notárskym úradom v Bratislave, Znalecký posudok c. 80/2021 zo dna 11.10.2021

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Bez zápisu.

Časť C: Ľarchy

por. č. 7: bez tiarch.

Ostatné sa netýka predmetu ohodnotenia.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti - bytu č. 2 na 3.p. (4.NP) nebola vykonaná. Fotodokumentáciu technického stavu bytu č. 2 na 3.p. (4. NP) poskytol zadávateľ, záznam bol vykonaný 7.11.2019.

Vykonaná bola obhliadka spoločných priestorov a spoločných častí budovy - polyfunkčného domu dňa 15.11.2022, záznam technického stavu a fotodokumentácia. Zadávatelom bola poskytnutá dokumentácia skutkového stavu sprístupnených častí celého objektu vrátane NP z <https://grossling.sk/virtualnaprehliadka> a filmový materiál zo skutočného zamerania a záznamu technického stavu, ktorý vykonal zadávateľ posudku spoločne s autorom projektu. Fotodokumentácia interiéru bytu a spoločných priestorov domu je súčasťou príloh k posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcovi bola poskytnutá zjednodušená projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia - Schéma umiestnenia a označenia bytov č. 1 a č. 2 v dome - pôdorys 4.NP (3.p) s tabuľkami výmer miestností. Autor projektu: Hlavné mesto SR Bratislava, z 11/2021.

Podlahová plocha bytu nebola zistená, zameraná, byt nebol sprístupnený, komparácia s poskytnutými podkladmi nebola vykonaná. Pri stanovení veľkosti bytu bude vychádzané z právneho stavu - údajov uvedených na LV, ktoré sú totožné s údajmi o celkovej ploche bytu bez plochy balkónu uvedenej na pôdoryse podlažia.

K dispozícii bola kópia dokladu o veku stavby - Konečné uzavretie č. 79255/1928.stav.I a Výmer č. 15465/stav.I.1930, podľa ktorého sú obytné miestnosti používané od roku 1930, pričom miestnosti kúpeľa nie sú používané.

Číslo parcely a názov ulice v doklade nie sú totožné so súčasným označením (pôvodné označenie ulice Vajanského nábr. bolo Justiho rad), avšak povolenie sa vydáva pre žiadateľa „Bratislavský parný a liečebný kúpeľ Grösslingova ul.“ Aj na základe miestnych znalostí považujem podklad za technicky prijateľný a vek budovy - polyfunkčného domu pri stanovení technického stavu uvažujem podľa tohto podkladu.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Zadovážený bol list vlastníctva k bytu a pozemku pod domom, kópia katastrálnej mapy - všetky doklady informatívneho charakteru.

- Byt č. 2 na 3.p. je riadne evidovaný v katastri nehnuteľností, vlastníctvo na spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku pod domom je vyjadrené podielom zápisu podlahovej plochy bytu k súčtu podlahových plôch bytov a NP v dome, podľa platnej legislatívy.
- Nadobúdacia listina nebola poskytnutá, rozsah spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva nebol definovaný, v posudku bude uvedený v rozsahu podľa platnej legislatívy.
- Komparácia zistenej plochy bytu s nadobúdacím dokladom alebo so stavom v evidencii katastra nie je možná, obhliadka nebola vykonaná, nadobúdacia listina nie je k dispozícii.
- K vlastníkovi bytu č. 2 sa neviaže tarcha.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- byt č. 2 na 3. p. (4.NP) v polyfunkčnom dome na ulici Vajanského nábr. 11, súpisné číslo 62, na pozemku p.č. 218, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu vo veľkosti 8050/117358
- pozemok p.č. 218 v k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, vo veľkosti 8050/117358 podielu prislúchajúcemu k bytu č. 2

g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Byt č. 2 na 3.p. na nábr. Vajanského č. 11 v Bratislave

a) Stavebno-technický popis domu:

Jedná sa o dvojizbový byt v atypickom dome v prelúke s jedným vchodom z Vajanského nábr. a orientáciou bytu na Vajanského, v uličnej zástavbe neďaleko osobného lodného prístavu v Bratislave. Objekt je polyfunkciou s bytmi so samostatným vchodom a nebytovými priestormi rovnako so samostatným oddeleným vchodom z ulice, evidovaný na LV kódom 20 - iná budova so s.č. 62. Objekt má

pre bytovú časť jeden vchod, celkovo so 6. nadzemnými podlažiami z uličnej časti s povalovým priestorom a so 7. nadzemnými podlažiami v stredovej časti s plochou strechou, jedným podzemným podlažím a troma nadzemnými podlažiami v zadnej, dvorovej časti pôdorysného tvaru stavby. Stavba je obdĺžnikového tvaru, bola pôvodne funkčne prepojená na prízemí s objektom kúpeľov - bazénovou halou a ktorá kúpele dotvárala po stránke funkčnej o šatne a príslušenstvo.

(zdroj: <https://zastupitelstvo.bratislava.sk/data/att/33352.pdf>.)

Byty sa nachádzajú na 4-7.NP, zvyšné podlažia tvoria pôvodné nebytové priestory. V čase virtuálnej obhliadky sú nebytové priestory bez využívania. V suteréne (na 1. PP) sa nachádzajú spoločné komunikačné priestory - schodisko a chodby, pivnice k bytom.

Ide o murovanú funkcionalistickú stavbu so železobetónovými vodorovnými konštrukciami na betónových základoch. Strecha situovaná do ulice Vajanského nábrežia je pultová s krytinou s asfaltových šindľov a v priestore sa nachádza povala bez využitia. Strecha nad 6.NP je plochá, s krytinou z fóliovej izolácie a nadstrešnými konštrukciami (komínové telesá, vetracie potrubia ZTI, výlez nad strechu a strojovňa výťahu. Strecha nad 3.NP v dvornej časti je plochá, krytina je plechová, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu. Okná a balkónové dvere v objekte sú pôvodné drevené zdvojené, lokálne v bytovej alebo nebytovej časti vymenené za plastové, vrátane bytu č. 2. V bytovej časti sú vstupné dvere vymenené s nadštandardnou výškou, plastové s izolačným dvojsklom, na schodisku sú dvere do ocelevej konštrukcie s nadsvetlíkom opatrené mrežou - vchod do dvora za domom. Ostatné podlažia v bytovej časti sú presvetlené stenou zo sklobetónových tvaroviek.

Priečelie domu je do úrovne 4.NP opatrené obkladom z travertínových dosák, od 4.NP vrátane ako aj obvodový plášť štítovej alebo dvornej časti domu je omietka hrubá vápenná alebo striekaný brizolit.

Podlahy v spoločných častiach bytového vchodu sú liate terazzo, stupne schodiska sú rovnako odlievane terazzo. V pivničných priestoroch je podlaha hrubá betónová. Na stenách je omietka vápenná a maľbou, do výšky cca 1,5m je olejový náter. Pri vstupe - zádverí - sú poštové schránky. Na schodisku pri vstupe do pivničných priestoroch je omietka zatečená. Na schodisku sa nachádza vybavenie požiarnej ochrany. V dome - v bytovej časti je nový výťah - kabína s otváracími dverami, z roku 2005 podľa štítku výroby v kabíne.

Spoločné priestory domu nie sú vykurované, sú osvetlené, pri schodisku sa nachádza elektromer a ističe - súčasné prevedenie.

Objekt má individuálne vykurovanie a prípravu TÚV v bytoch. Meranie spotreby vody nebolo možné preveriť, byt nebol sprístupnený. Bytové jadra sú murované, kúpeľne v bytoch prevažne s priamym osvetlením a vetraním.

Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. Pozemok pod bytovým domom je usporiadaný, je predmetom ohodnotenia, v podielovom vlastníctve, prístup do domu je z verejnej komunikácie.

b)Stavebno-technický popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je **byt č. 2, na 3.p. (4.nadzemnom podlaží)** bytového domu v Bratislave, súpisné číslo **62** na ulici **Vajanského nábr.**, vo vchode č. 11 na pozemku parcelné číslo 218 v okrese Bratislava I, obci Bratislava MČ Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti **8050/117358** a podielu na pozemku pod objektom.

Byt č. 2 pozostáva podľa projektovej dokumentácie z 2 obytných miestností, a príslušenstva, pričom príslušenstvom podľa technickej - výkresovej - dokumentácie rozumieme: obytnú kuchyňu, komora, kúpeľňa, vstupná predsieň a samostatné WC. K bytu prislúcha balkón orientovaný na ul. Vajanského nábrežie s veľkosťou plochy 4,77m² a prístupný z obývacej izby.

V zmysle fotodokumentácie poskytnutej zadávateľom z 7.11.2019 je byt v pôvodnom stave a vybavení približne zo 50-70. rokov minulého storočia, s vymenenými plastovými oknami. Stanovenie

22	Úpravy vnútorných povrchov	Na stenách sú omietky vápenné s maľbou, na stropoch sú omietky vápenné s maľbou, vo všetkých miestnostiach sú maľovky, v byte sú rozvody kúrenia vedené po povrchu.
23	Vnútorné keramické obklady	V hygienických miestnostiach sú na stenách obklady - základné belninové 150x150mm obložená je obmurovaná vaňa, steny sú obložené do výšky cca 1,6m. V kuchyni sa nachádza obklad okolo linky na dvoch stenách do výšky 1,6m.
24	Dvere	Vnútorné dvere sú na báze dreva do obložkových drevených zárubní, kazetové, plné alebo čiastočne presklené. Vstupné dvere sú dvojkrídlové na báze dreva.
25	Povrchy podláh	Podlahy sú v izbách drevené bukové parkety lepené - pôvodné, v predsieni je PVC, okolo linky je PVC uložená na sucho. V kúpeľni a WC je dlažba keramická 10x10cm. Na balkóne je podlaha hrubá betónová, obrastená biologickým materiálom - machom.
26	Vykurovanie	Vykurovanie v byte je pripravované lokálne - etážové kúrenie z plynového kotla v kúpeľni spolu s prípravou TÚV. Vykurovacie telesá sú rebrové liatinové.
27	Elektroinštalácia	V byte je rozvod elektriny pôvodný, modernizovaný cca v 70.rokoch minulého storočia. Meranie EE je na spoločnej chodbe pred bytom. Rozvody elektriny sú pod omietkou.
28	Vnútorný vodovod	Rozvod vody SV a TÚV v byte je pod omietkou, v kúpeľni nad vaňou a nad umývadlom, v kuchyni na jednej stene je rozvod k batérii, vo WC k nádržke.
29	Vnútorná kanalizácia	Ležatý rozvod kanalizácie v byte je od zariadení predmetov v kúpeľni, WC, kuchyni - pôvodný, max zo 70.rokov minulého storočia.
30	Vnútorný plynovod	V byte je zavedený plyn ku sporáku a ku plynovému kotlu po povrchu.
31	Ohrev teplej vody	Ohrev teplej vody je spoločný s prípravou kúrenia - individuálne, v byte v kúpeľni plynovým kotlom.
32	Vybavenie kuchýň	Kuchynská linka je zánovná, minimálnej dĺžky-150cm, s hornými a dolnými skrinkami, bez zabudovaných spotrebičov, plynový, samostatne stojaci sporák, drez pôvodne na stene je zdemontovaný, len batéria zo steny obyčajná.
33	Vnútorné hygienické zariadenia, vrátane WC	Hygienické zariadenie je v rozsahu základné - vaňa smaltovaná, obmurovaná a obložená, umývadlo keramické na stene, WC misa splachovacia keramická obyčajná na podlahe. Batérie obyčajné zo steny.
34	Bytové jadro bez rozvodov	Centrálné jadro nie je, hygienické priestory sú murované.
35	Ostatné	Okná sú v byte vymenené plastové, neznámeho veku, na oknách sú žalúzie interiérové. V byte je balkón s balkónovými dverami, plastovými s izolačným dvojsklom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 19,30	19,30
Izba: 20,25	20,25
Kuchyňa: 17,70	17,70
Komora: 5,03	5,03
Kúpeľňa: 9,40	9,40
WC: 1,12	1,12
Predsieň: 7,70	7,70
Vypočítaná podlahová plocha	80,50
Balkón: 4,77	4,77

Merná jednotka hodnoteného bytu v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. vypočítaná podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ (Katalóg rozpočtových ukazovateľov Metodika USI Žilina z 2001) je skutočná podlahová plocha bytu (m²) vrátane príslušenstva bez plochy loggií, balkónov a terás.

Pri výpočte východiskovej hodnoty v posudku uvažujem s **podlahovou plochou bytu** vo veľkosti **80,50m²**, bez plochy balkónu v zmysle právneho stavu uvedeného na liste vlastníctva, ktorý je v súlade s poskytnutou technickou dokumentáciou.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu:

Pri určení spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva vychádzam z podmienok stanovených v platnej legislatíve (Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) so zohľadnením špecifik realizácie a prevádzky objektu na Vajanského nábr. 11 v Bratislave. V zmysle uvedeného uvažujem, že s bytom je podielom spojené vlastníctvo spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva v nasledovnom rozsahu:

Spoločnými časťami domu

sa rozumejú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými časťami sú najmä: *najmä základy objektu, strechy, komunikačné priestory, schodisko, povalový priestor, obvodové múry, priečelia, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.*

Spoločnými zariadeniami domu

sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä: *vodovodná, kanalizačná, plynová, elektrická, slaboprúdová prípojka, odpadové stúpačky, elektroinštalácie od skríň merania po istič, osvetlenia v spoločných priestoroch, častiach a zariadeniach, bleskozvody, výťah, komíny.*

Príslušenstvom domu

sa rozumejú časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na príľahlých pozemkoch, a to najmä: vodovodná a kanalizačná šachta.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Znalcovi bola poskytnutá kópia dokladu o veku stavby - Konečné uzavretie č. 79255/1928.stav.I a Výmer č. 15465/stav.I.1930, podľa ktorého sú obytné miestnosti používané od roku 1930, pričom miestnosti kúpeľa nie sú používané. Číslo parcely a názov ulice v doklade nie sú totožné so súčasným označením, avšak, povolenie sa vydáva pre žiadateľa „Bratislavský parný a liečebný kúpeľ Grösslingova ul.“. Vek pôvodnej stavby bytového domu je uvažovaný v zmysle poskytnutého dokladu, s údajmi roku dokončenia stavby sa na základe odborných vedomostí stotožňujem. Vo výpočte opotrebenia uvažujem s vekom domu **k roku 1930**.

Objekt - bytová časť je udržiavaný len základnou údržbou (revízie zariadení), prvky dlhodobej životnosti sú pôvodné, prvky krátkodobej životnosti sú modernizované a udržiavané základne v rámci obdobia užívania (70.te roky).

Od uzavretia kúpeľov v roku 1994 do samotného objektu neinvestovalo. Najmä poškodenie strešnej krytiny a svetlíkov spôsobilo, že budova a jej interier neustále chátra a v súčasnosti je interier v časti nebytových priestorov v dezolátnom stave. Vchody a podlažia s nebytovými priestormi nie sú užívané - dlhodobo - nevykurované, s čiastočnou výmenou okenných výplní, v čase obhliadky pripravené na komplexnú generálnu opravu.

Byt je zo základnou až zanedbanou údržbou, v pôvodnom stave približne podľa materiállovej charakteristiky z 50-70. rokov minulého storočia. V byte sú vymenené plastové okná.

Životnosť bytového domu uvažujem v rozsahu odporúčaného intervalu základnej životnosti (50-150 rokov pre murované stavby). Objektívizáciou základnej životnosti zohľadňujem najmä zistený technický stav a nevyužívanie 1.- 3.NP s nebytovými priestormi.

Opotrebenie stanovujem kubickou metódou, odhadom opotrebenia prvkov dlhodobej životnosti.

Koeficient cenovej úrovne:

3,307 (IV/1996 až III/2022) v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň - ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR za 3. štvrtrok 2022.)

Koeficient územného vplyvu:

1,15 (poloha je v meste Bratislava I, MČ Staré Mesto s vybudovanou infraštruktúrou, v husto obývanej a zastavanej oblasti, situovaný na frekventovanej ulici, so sťaženými podmienkami na staveniskovú výrobu a prevádzku)

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,30	6,50	6,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	21,08
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,83
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,89
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,34
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,35
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,96
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,91
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,98
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,57
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,45
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,17
33	Vnútorné hygienické	4,00	0,60	2,40	2,35

	zariadenie vrátane WC				
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,91
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,45
	Spolu	100,00		102,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,20 / 100 = 1,022$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,307 * 0,939 * 1,0220 * 1,15$$

$$V_H = 1\,187,22 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	6,36	14,76	100	14,76
Murivo	21,08	48,90	95	46,46
Stropy	7,83	18,17	95	17,26
Schodisko	2,94	6,82	100	6,82
Krov	4,89	11,35	90	10,22
Súčet	43,10			95,52

Základná životnosť stavby: 140 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 95,52 %

$$\text{Základná zostatková životnosť: } TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[140 + \frac{92^3}{2 \cdot 140^2} - 92 \right] \approx 68 \text{ rokov}$$

$$\text{Zostatková životnosť: } T = 95,52 \% \text{ z } 68 \text{ rokov} \approx 65 \text{ rokov}$$

$$\text{Predpokladaná životnosť: } Z = V + T = 92 + 65 = 157 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2 na 3.p. Vajanského 11 Bratislava	1930	92	65	157	58,60	41,40

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

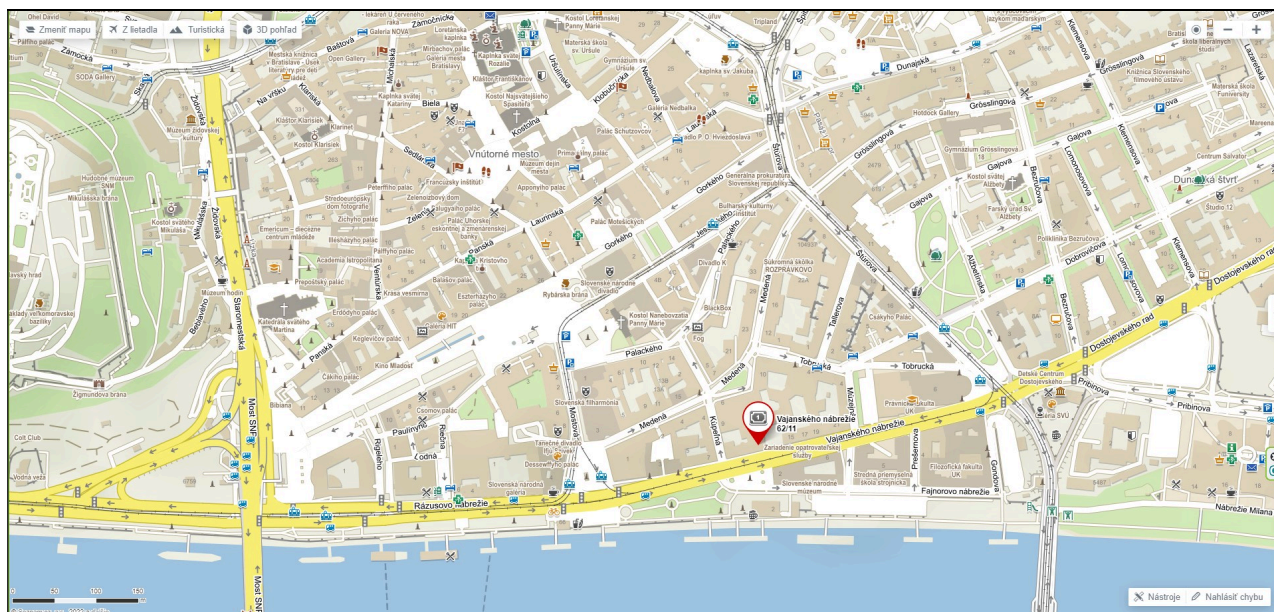
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,187,22 €/m^2 * 80,5m^2$	95 571,21
Technická hodnota	41,40% z 95 571,21 €	39 566,48

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ulica Vajanského nábr. v Bratislave (kedysi Justilände alebo Justi-sor) je nábrežie na ľavom brehu Dunaja v Bratislave v mestskej časti Staré Mesto, má polohu na hlavnej triede mesta, pričom začína na Námestí Ľudovíta Štúra a končí

na Šafárikovom námestí. Na ulici je situované Slovenské národné múzeum, pamätník vzniku Česko-Slovenska, alebo Jurenákov palác.

V lokalite sa nachádzajú zástavky MHD v plnom rozsahu – električky, dostupná je nová autobusová stanica, centrum dopravy pod Mostom SNP, pred domom je na druhej strane ulice osobný lodný prístav. Lokalita má výbornú prístupnosť do centra mesta pešou chôdzou na pešiu zónu v okolí SND. V okolí je plnohodnotná občianska vybavenosť, prevádzky, reštaurácie, obchody – Eurovea, lekárne, zdravotné stredisko. V lokalite sa nachádzajú školy, škôlky, stredné školy, univerzita, kancelárske priestory štátnych inštitúcií, spoločnosti národného a nadnárodného významu. Z lokality je dobrý prístup aj k obchodnému centru Eurovea, športoviskám, kultúrnym stánkom, promenáde na nábreží, na Tiršovom nábreží, dostupná je električka do časti Petržalka.



Prístup do domu je po asfaltovej komunikácii mestského a miestneho významu z ulice Vajanského nábr. V okolí je obmedzená možnosť parkovania. V okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva. Zvýšený hluk od dopravy z ulice – električková trať, osobná doprava.

Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, káblový rozvod televízie, telefón.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľnosti – bytu č. 2 na 3.p. (4.NP) je v čase obhliadky možné a určené pre bytové účely. Nehnuteľnosť je podľa poskytnutej dokumentácie v súlade s určením využívaná, iné využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K nehnuteľnosti sa v zmysle listu vlastníctva neviaže tarcha. Byt je v pôvodnom stave a vybavení, so základnou údržbou, vyžaduje modernizáciu. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný byt č. 2 na 3.poschodí, v 7. podlažnom objekte s jedným vchodom pre byty, 5.mi bytmi a 4.mi nebytovými priestormi so samostatným vchodom sa nachádza vo vchode č. 11, na Vajanského nábr. v Starom Meste hl.m. SR Bratislava, v budove pôvodnej mestskej plavárne – kúpeľov Grossling. Funkcionalistická budova zo strany Vajanského nábrežia dotvárala kúpele po

stránke funkčnej o šatne a príslušenstvo. Kúpele Grössling boli vrátane budovy na Vajanského do roku 1994 v prevádzke pri zachovaní pôvodnej funkcie. Objekt nie je na zozname kultúrnych pamiatok, je súčasťou pamiatkovej zóny Bratislava. Objekt nie je možné nadstavovať ani meniť tvar strechy - stabilizované územie vnútorného mesta s výškovým limitom 21m.

Predmetný byt má prevažne jednostrannú orientáciu, do ulice na električkovú trať, s výhľadom na Dunaj a pravú stranu s parkom. Byt má balkón. Bytový dom je udržiavaný základnou údržbou, bez zníženia energetickej náročnosti, byt je v pôvodnom stave, s vymenenými oknami, bez výraznej údržby, vyžadujúci si modernizáciu.

Základné služby sú v okolí domu, v mieste sa nachádza plná vybavenosť. Prístup do domu je po asfaltovej komunikácii mestského a miestneho významu. Mestská hromadná doprava je reprezentovaná všetkými druhmi, zastávka v mieste. V okolí domu sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva. Pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do centra dostatočná pešou chôdzou - územie hlavného mesta. Význačné prírodné alebo chránené útvary sa vyskytujú - recipient Dunaj, pamiatkové objekty. Vyhľadávaná lokalita pre stabilizované územie, vybavenie, prístup k centru.

Vzhľadom k polohe bytu a polohe lokality vo vzťahu k centru mesta, prístupnosti a dopravného spojenia do centra hl.m. SR Bratislava považujem záujem o byty veľkostného charakteru rovnakého alebo podobného typu za zvýšený, aj napriek zvýšenému zataženiu hlukom a vzhľadom k súčasným nárokom nízky štandard až podštandard vybavenia.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe analýzy dopytu trhu s nehnuteľnosťami stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,500 + 5,000)	7,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,375
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,500 - 2,250)	0,250

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	5,000	10	50,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	7,500	30	225,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	2,500	7	17,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	5,000	5	25,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,375	6	8,25
	<i>V dome je výtah, iné príslušenstvo sa nenachádza.</i>				
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,375	10	13,75
	<i>Pôvodný stav, podľa vyjadrenia zadávateľa funkčný, vyžadujúci si však modernizáciu.</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,500	8	60,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,500	6	15,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,500	5	12,50
	<i>Jednostranne orientovaný - do ul. Vajanského nábr. s električkovou traťou a dopravnou tepnou, kúpeľňa orientovaná do dvora - možnosť krížového prevetrávania</i>				
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	5,000	9	45,00
	<i>Tri strany bytu susedia s exteriérom.</i>				
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	5,000	7	35,00
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,500	7	52,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,500	6	45,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	5,000	4	20,00
	<i>Rieka Dunaj, promenáda na nábreží, múzeum, kultúrne pamiatky v okolí.</i>				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí				

	bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,500	5	12,50
	<i>Zvýšený hluk od dopravy na ulici.</i>				
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,500	20	50,00
	<i>Byt v pôvodnom stave s vymenenými plastovými oknami neznámeho veku, funkčný, vyžaduje modernizáciu, výmenu prvkov krátkodobej životnosti na súčasný štandard.</i>				
	Spolu			145	687,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 687 / 145$	4,738
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 39\,566,48 \text{ €} * 4,738$	187 465,98 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 10390**

Ide o pozemok pod bytovým domom s.č. 62, na p.č. 218, zastavané plochy a nádvoria zapísané v evidencii katastra nehnuteľností na LV č. 10390 v zastavanom území obce Bratislava - MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto - pozemok 1. skupiny podľa platnej legislatívy. Pozemok sa nachádza v centre hlavného mesta SR, v lokalite kde okolie je zastavané pôvodnou výstavbou minulého storočia. Súčasné využitie pozemku je vysoké, zastavaný bytovým domom s dvojpodlažnými nebytovými priestormi a veľkometrážnymi bytmi na 7. poschodiach. V lokalite je prístupné kompletne obchodné vybavenie, v blízkosti sa nachádzajú školy, škôlky, športoviská, úrady, pošta, banky a objekty poskytujúce služby. Hromadná doprava je dostupná, zástavka na ulici. Pozemok je rovinatý. Ide o stabilizované územie s možnosťou zmeny len nadstavbou alebo prístavbou k existujúcej stavbe.

Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, káblový rozvod televízie, telefón.

Podiel bytu č. 2 na pozemku pod domom predstavuje v zmysle listu vlastníctva veľkosť 8050/117358.

K nehnuteľnosti sa neviaže tarcha. O pozemky na výstavbu polyfunkčných budov v centre hl.m. je dlhodobý zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
218	zastavaná plocha a nádvorie	336,00	1/1	8050/117358	23,05

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
	Hlavná ulica s hotelmi, turistickými atrakciami, dopravou, promenádou, nákupným centrom v dosahu pešou chôdzou v hl.m. SR Bratislava, s viac ako 100 tis. obyvateľmi.	
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
	Objekt s vysokým využitím pozemku, s podzemným podlažím a 7.NP v preluche, s dvojpodlažnými NP, pôvodne súčasť kúpeľov Grössling. V okolí rovnako zóna s bytovými domami - okolie Kúpeľná, Medená - ale aj s polyfunkčnými a kancelárskymi objektami s vysokým využitím pozemkov - staršie objekty.	
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
	Územie mesta, centrum dopravy - električky, Šafárikovo nám., Most SNP.	
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
	Stabilizované územie - bývanie a občianska vybavenosť v okolí, možnosť rozširovania len nadstavbami, prístavbami. Objekt na pozemku pripravený na rekonštrukciu a generálnu opravu s vyšším využitím samotnej stavby ako je súčasné, možnosť rozšírenia obmedzená, výška obmedzená na 21m (7-8. poschodí).	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Kompletné rozvody IS v území	
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
	Vysoký záujem o kúpu pozemku v centre mesta pre akúkoľvek výstavbu bytového domu, kapacita voľných pozemkov je vyčerpaná, v súčasnosti je pozemok zastavaný.	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Neboli dôvodné.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,05 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	10,8628
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,8628$	721,18 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{POZ}} = 1/1 * 8050/117358 * 242 \text{ 316,48 €}$	16 621,34 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 218	$336,00 \text{ m}^2 * 721,18 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8050/117358$	16 621,34
Spolu		16 621,34

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Otázka zadávateľa:**

Úlohou znalca bolo stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, a predmetom skúmania bol:

- **byt č. 2 na 3. p. v polyfunkčnom dome na ulici Vajanského nábr. 11, súpisné číslo 62, na pozemku p.č. 218, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na pozemku p.č. 218 vo veľkosti 8050/117358.**

Odpoveď na otázku zadávateľa:

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **bytu č. 2 na 3. p. v polyfunkčnom dome na ulici Vajanského nábr. 11, súpisné číslo 62, na pozemku p.č. 218, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – MČ Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na pozemku p.č. 218 vo veľkosti 8050/117358,**

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, so zreteľom na pohyb ponuky trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danej lokalite k roku 2022 (izbovitosťou podobný 2-2,5 izbový byt, v pôvodnom, ale udržiavanom stave, v udržiavanom bytovom dome, v staršom tehlovom bytovom dome na úrovni 3400-4200 eur/m² v závislosti od stavu a vykonanej modernizácie celého objektu).

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 2 na 3.p. Vajanského 11 Bratislava	1/1	187 465,98
Pozemky		
Podla LV 10390 - parc. č. 218 (23,05 m ²)	1/1 z 8050/117358	16 621,34
Všeobecná hodnota celkom		204 087,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		204 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyritisíc Eur		

V Bratislave dňa 23.11.2022

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Kópia katastrálnej mapy - informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 3.11.2022-1xA4
2. List vlastníctva č. 10390 informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 3.11.2022, aktualizácia údajov dňa 2.11.2022-4xA4.
3. Doklad o veku domu - Konečné uzavretie č. 79255/1928.stav.I a Výmer č. 15465/stav.I.1930 - 2xA4
4. Zjednodušená dokumentácia skutočného vyhotovenia - Schéma umiestnenia a označenia bytov č. 1 a č. 2 v dome - pôdorys 4.NP (3.p) s tabuľkami výmer miestností. Autor projektu: Hlavné mesto SR Bratislava, z 11/2021 - 1xA4
5. Analýza trhu s nehnuteľnosťami - 6xA4
6. Fotodokumentácia technického stavu bytu č. 2 zo dňa 7.11.2019 - 3xA4

Spolu:**17xA4**