

Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Materiál na rokovanie
28. Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava–Dúbravka
dňa 13. mája 2014

Návrh

na prerokovanie petície užívateľov poľnohospodárskych pozemkov v lokalite Horné Krčace na záhradkárске a rekreačné účely.

Predkladateľ:

Ing. Ivan Šoltés
prednosta MÚ

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. uznesenie MR
3. stanovisko komisie
4. dôvodovú správu
5. petíciu
6. snímku z mapy
7. širšiu situáciu
8. znalecký posudok

Zodpovedný:

JUDr. Mária Gajdošíková
vedúca oddelenia
majetkovoprávneho a legislatívneho

Spracovateľ:

JUDr. Mária Gajdošíková
JUDr. Iveta Hahnová
oddelenie majetkovoprávne a
legislatívne

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

A. berie na vedomie

petíciu užívateľov poľnohospodárskych pozemkov za účelom riešenia negatívnych dôsledkov neúnosne zvýšenej ceny nájomného v roku 2013 v k.ú. Bratislava – Mestská časť Dúbravka zo dňa 18. januára 2014 spísanú p. Petrom Kobetičom, p. Ľudovítom Cicákom, p. JUDr. Pavlom Haršányim,

B. odporúča starostovi

1. postupovať

podľa Pravidiel mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúcich postup pri nájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely ako prípady hodné osobitného zreteľa schválené uznesením MZ č. 199/2012 zo dňa 18.09.2012.

2. pristúpiť

k zrušeniu nájmu v prípade neakceptovania výšky nájmu stanovenej Pravidlami mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúcich postup pri nájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely ako prípady hodné osobitného zreteľa.

Uznesenie MR č. 307/2014

Miestna rada

odporúča miestnemu zastupiteľstvu

A. zobrať na vedomie

petíciu užívateľov poľnohospodárskych pozemkov za účelom riešenia negatívnych dôsledkov neúnosne zvýšenej ceny nájomného v roku 2013 v k.ú. Bratislava – mestská časť Bratislava-Dúbravka zo dňa 18. januára 2014 spísanú p. Petrom Kobetičom, p. Ľudovítom Cicákom, p. JUDr. Pavlom Haršányim.

B. postupovať

podľa Pravidiel mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúcich postup pri nájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely ako prípady hodné osobitného zreteľa schválené uznesením MZ č. 199/2012 zo dňa 18.09.2012.

C. pristúpiť

k zrušeniu nájmu v prípade neakceptovania výšky nájmu stanovenej Pravidlami mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúcich postup pri nájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely ako prípady hodné osobitného zreteľa.

Hlasovanie : prítomní : 6 za : 6 proti : 0 zdržali sa : 0

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 16.04.2014

Komisia odporúča MZ MČ Bratislava-Dúbravka:

A) zobrať na vedomie

petíciu užívateľov poľnohospodárskych pozemkov za účelom riešenia negatívnych dôsledkov neúnosne zvýšenej ceny nájomného v roku 2013 v k.ú. Bratislava – Mestská časť Dúbravka zo dňa 18. januára 2014 spísanú p. Petrom Kobetičom, p. Ľudovítom Cicákom, p. JUDr. Pavlom Haršányim,

B) postupovať podľa Pravidiel mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúcich postup pri nájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely ako prípady hodné osobitného zreteľa schválené uznesením MZ č. 199/2012 zo dňa 18.09.2012 (ďalej len „Pravidlá“).

2

C) v prípade neakceptovania výšky nájomného stanovenej Pravidlami (nezaplatenia, neuzavretia zmluvy alebo dodatku a pod) do 31.05.2014 pristúpiť k zrušeniu nájmu.

Hlasovanie:

Prítomní: 7 Za: 7 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Dôvodová správa

I. Predmet petície

Dňa 21.01.2014 bola Miestnemu úradu mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručená „Petícia užívateľov poľnohospodárskych pozemkov za účelom riešenia negatívnych dôsledkov neúnosne zvýšenej ceny nájomného v roku 2013 v k. ú. Bratislava – Mestská časť Dúbravka“ (ďalej len „Petícia“) zo dňa 18.01.2014 podpísaná JUDr. Pavlom Haršányim, Petrom Kobetičom, a Ľudovítom Cicákom. Autorov petície k jej podaniu, ako uviedli, viedlo „medziročné neakceptovateľné zvýšenie ceny nájomného až o päťnásobok v roku 2013 oproti roku 2012 t.j na 1 EUR za 1 m²“ titulom skutočnosti ktorej ako dlhoroční užívatelia poľnohospodárskej pôdy určenej na záhradkárske účely v lokalite Horné Krčace:

- sa dožadujú vecného a právneho preverení opodstatnenosti uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 199/2012 zo dňa 18.09.2012, ktorým boli schválené Pravidlá mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúce postup pri prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely, poukazujúc, že toto je v rozpore s článkom 20 ods. 3 Ústavy SR najmä v dôsledku toho, že zvýšením ceny nájomného sa znemožňuje záhradkárom v lokalite Horné Krčace využívať výsledky svojej dlhoročnej práce na záhradkárske a rekreačné účely,
- požadujú informovať poslancov miestneho zastupiteľstva o obsahu Petície,
- žiadajú vypracovať pre MZ „informáciu o stave a využívaní poľnohospodárskych pozemkov“ a túto informáciu zaradiť na rokovanie Miestneho zastupiteľstva,
- žiadajú vykonať komisionálnu obhliadku užívaných pozemkov za účasti vybraných poslancov a pracovníkov MÚ a v návrhu vecného riešenia problému dlhodobého

nájomného využiť kritéria pre stanovenie bonity pozemkov vypracované Výskumným ústavom pôdoznanectva v Bratislave a ostatné relevantné kritéria pre stanovenie ceny nájomného podľa existujúceho skutočného stavu prenajatých pozemkov overených na mieste komisiou MÚ v Dúbravke,

- žiadajú stanoviť nájomné podľa podmienok obhospodarovania pozemkov „so starostlivosťou riadneho hospodára“ v lokalite Horné Krčace a podľa bonity užívaných poľnohospodárskych pozemkov.

Zároveň autori petície požiadali, aby miestne zastupiteľstvouložilo starostovi zabezpečiť výšku ekonomického nájomného za užívanie pozemkov podľa ich bonity a skonštatovali, že podľa kalkulácie nákladov užívania pozemkov cena nájomného v roku 2012 vcelku zodpovedala dlhodoboročnému ekonomickému nájmu poľnohospodárskych pozemkov v uvedenej lokalite.

Celý text Petície zo dňa 18. januára 2014 je prílohou k tomuto materiálu.

II. Zmluvné vzťahy a ich podmienky

Autori Petície sú v súčasnosti nájomcami pozemkov nachádzajúcich sa v lokalite Horné Krčace na základe nájomných zmlúv uzavretých v roku 2006, a to Zmluvy č. 9/2006 zo dňa 24.02.2006, Zmluvy č. 38/2006 zo dňa 02.10.2006 a Zmluvy č. 22/2006 zo dňa 23.05.2006. Jedná sa o pozemky parc. č. 2406/5, 2406/8 a 2406/18 v k. ú. Dúbravka. Nájomné zmluvy sú uzavreté na dobu neurčitú a oprávňujú nájomcov prenajaté pozemky užívať na záhradkárske a rekreačné účely. V čase uzavretia zmlúv bola dohodnutá výška nájomného 8,-Sk/m² ročne v súlade so sadzovníkom schváleným uznesením MZ č. 469/2005 zo dňa 25.10.2005.

Ďalšia úprava nájomného sa realizovala až v roku 2012, keď boli v súlade s uznesením MZ č. 199/2012 zo dňa 18.09.2012 schválené Pravidlá mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúce postup pri prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely (ďalej len „Pravidlá“). Na základe uvedených zmien boli nájomcom zaslané návrhy dodatku k nájomným zmluvám upravujúce výšku nájomného v súlade s Pravidlami. Na uvedenú úpravu nájomcovia nepristúpili a reagovali predmetnou Petíciou.

Prenajaté pozemky sú vo vlastníctve hlavného mesta, v správe mestskej časti na základe Protokolu č. 19 zo dňa 23.09.1991.

III. Stanovenie výšky nájomného - právny stav v čase uzavretia nájomných zmlúv v roku 2006

Zákomom č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov bola s účinnosťou od 01.01.2004 zrušená vyhláška č.465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov, ktorá podľa ust. § 1b) ods. 2 a § 17 ods. 1 písm. a) upravovala maximálnu ročnú výšku nájomného sumou 5,- Sk/m² za nájom pozemkov na iné ako podnikateľské účely včítane poľnohospodárskej výroby v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave. Uvedenú cenovú úroveň nájomného podľa zákona č. 465/1991 Zb. dodržiavala aj mestská časť Bratislava-Dúbravka podľa Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava-Dúbravka zo dňa 26.11.1992 „o náhradách za prenájom pozemkov slúžiacich na rekreačné a záhradkárske účely“, pričom cena za nezastavaný pozemok bola

stanovená na 4,- Sk/ m² ročne, t. j. o 1,- Sk menej, ako je maximálna cena podľa vyhlášky č. 465/1991 Zb. Vzhľadom na zrušenie vyhl. č. 465/1991 Zb., novelou zákona č. 18/1996 Z.z. od 01.01.2004 ktorá zaviedla trhové ceny pozemkov, došlo k úprave výšky nájomného za pozemky užívané na rekreačné a záhradkárske účely.

Uznesením č. 469 zo dňa 25.10.2005 Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka schválilo k 01.01.2006 zmenu „Sadzobníka nájomného nebytových priestorov a pozemkov v mestskej časti Bratislava-Dúbravka“, schváleného uznesením č. 402 zo dňa 05.04.2005, a to tak, že sa pre pozemky užívané na záhradkárske a rekreačné účely zmenila výška ceny nájomného z pôvodných 20,- Sk za m²/rok na 8,- Sk za /m²/rok.

V nadväznosti na uvedené v predchádzajúcom odseku a v súlade s článkom IV ods. 1 zmluvné strany dojednali nájomné dohodou a v súlade s článkom IV ods. 4 nájomných zmlúv si mestská časť ako prenajímateľ vyhradila právo upravovať nájomné podľa cenového vývoja a v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Nájomcovia podpisom nájomných zmlúv deklarovali (ods. 4 článku VII), že si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpisujú. Odo dňa uzavretia nájomných zmlúv v roku 2006 výška nájomného nebola počas nájmu žiadnym spôsobom upravovaná, a to ani v nadväznosti na mieru inflácie.

Požiadavky týkajúce sa stanovenia výšky nájomného v nadväznosti na bonitu pôdy, prístupnosť pozemkov, stav a zložitnosť terénu, existenciu inžinierskych sietí prípadne bezpečnostný aspekt boli aj v minulosti v rokoch predmetom rôznych podaní zo strany autorov petície. Z reakcií na tieto podania vyberáme a dôraz z hľadiska vecnej správnosti kladieme na nasledovné argumenty a stanoviská:

1. vyhláška č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov bola s účinnosťou od 01.01.2004 zrušená zákonom č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov (konkrétne v znení zákona č. 520/2003 Z.z.). Na základe zrušenia tejto vyhlášky bolo zrušené aj regulovanie ceny nájomného za osobitnú kategóriu pozemkov, ktoré boli vyhláškou vyčlenené ako „pozemky dočasne užívané na iné ako podnikateľské účely včítane poľnohospodárskej výroby“ a „pozemky dočasne užívané v obciach na individuálnu rekreáciu“.

2. v mestskej časti Bratislava-Dúbravka sa na záhradkárske a rekreačné účely využívajú iba pozemky, ktoré patria do uvedenej kategórie – t.j. do kategórie pozemkov, na ktorých sa nevykonáva poľnohospodárska výroba. Prevažne ide o pozemky, v katastri nehnuteľností vedené s označením druhu pozemku „záhrady“ alebo „ostatné plochy“ podľa príslušných predpisov (zákon č.162/1995 Z.z., vyhláška č.79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, v znení neskorších predpisov). Zriedkavo sa vyskytujú pozemky na záhradkárske účely s označením druhu pozemku „orná pôda“, „chmeľnica“, „vinica“, „ovocný sad“, „trvalý trávny porast“, „lesný pozemok“.

3. Súčasne so zrušením vyhlášky č. 465/1991 Zb. bola zrušená aj jej Príloha č.8, ktorá sa používala pri zisťovaní ceny pozemkov označených v katastri ako orná pôda, ovocný sad, vinica, chmeľnica, lúka a pasienok, pričom sa používali cenové sadzby (v Kčs) špecifikované za 1 m² k príslušnej BPEJ (bonitovaná pôdno-ekologická jednotka).

4. požadovaná individualizácia nájomného za pozemky pre záhradkárske a rekreačné účely podľa celoplošnej analýzy podmienok k. ú. Dúbravka a úrodnosti (bonity) pôdy by pri spracovaní tejto analýzy znamenala zabezpečenie množstva podkladov najmä z katastra nehnuteľností a od Výskumného ústavu pôdnoznalectva a ochrany pôdy, pre vypracovanie znaleckých posudkov na jednotlivé záhradky, čo by značne zaťažilo rozpočet mestskej časti

5. poľnohospodárska výroba a poľnohospodárske podnikanie nepatrí do úloh miestnej samosprávy, preto nebolo potrebné zhromažďovať údaje o BPEJ pozemkov.

IV. Stanovenie výšky nájomného - právny stav v roku 2014

S argumentáciou uvedenou v bode III dôvodovej správy je možné sa aj po 8-mich rokoch v plnom rozsahu stotožniť, pričom pre doplnenie, v nadväznosti na obsah Petície, je potrebné uviesť nasledovné.

K návrhu úpravy výšky nájomného prišlo až na základe uznesenia MZ č. 199/2012 zo dňa 18.09.2012, ktorým boli schválené Pravidlá mestskej časti Bratislava-Dúbravka upravujúce postup pri prenájme pozemkov určených na záhradkárске a rekreačné účely a na základe ktorých boli nájomcom koncom roku 2012 zaslané návrhy dodatkov k nájomným zmluvám. Na uzavretie dodatkov nájomcovia nepristúpili argumentujúc skutočnosťami uvedenými v Petícii ako aj tým, že citované uznesenie je v rozpore s článkom 20 ods. 2 Ústavy SR podľa ktorého „*Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom*“.

Autori Petície pritom opomenuli skutočnosť, že vlastnícke právo je najklasickejšie absolútne právo, ktoré pôsobí proti všetkým a ktoré je priamo či nepriamo chránené celým právnym poriadkom počnúc ústavou. Vlastnícke právo alebo vlastníctvo je právnym poriadkom ustanovená možnosť vlastníka „*vec držať, užívať a požívať jej plody a úžitky a disponovať ňou podľa vlastného uváženia*“ Toto právo môže vlastník preniesť na tretiu osobu napr. pri prenájme, a to za podmienok na akých sa s nájomcom dohodne. Za inherentné právo vlastníka sa pokladá právo na ochranu proti akýmkoľvek neoprávneným zásahom do vlastníckeho práva.

Vlastníkom dotknutých pozemkov je hlavné mesto SR Bratislava, ktoré Protokolom č. 19 zo dňa 23.09.1991 pozemky zverilo do správy mestskej časti. Pri zverení majetku do správy mestskej časti sa mestskej časti zverujú aj súvisiace majetkové práva, ktoré je mestská časť oprávnená uplatňovať v rozsahu aký prináleží ich vlastníkovi s výnimkou práva scudzenia, ktoré realizuje len s predchádzajúcim súhlasom vlastníka, teda hlavného mesta. Mestská časť je oprávnená zvereny majetok držať, užívať, brať úžitky a nakladať s ním v súlade so štatútom hlavného mesta a osobitnými uzneseniami mestského zastupiteľstva.

Pozemky mestská časť neprenajíma na poľnohospodárske účely, ale na účel záhradkársky a rekreačný.

Pri prenájme nehnuteľného majetku a s tým spojeným stanovením výšky nájomného mestská časť postupuje podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, uznesení miestneho zastupiteľstva ako aj interných predpisov upravujúcich podmienky prenájmu, na základe ktorých bola stanovená nová výška nájomného na pozemky využívané pre záhradkárске a rekreačné účely.

S cieľom objektivizovať výšku nájomného na dotknuté pozemky objednala mestská časť vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie výšky nájmu za pozemok parc. č. 2406/5, druh pozemku trvalé trávne porasty (p. JUDr.Haršányi), parc. č. 2406/8, druh pozemku orná pôda (p.Cicák) a parc. č. 2406/18 druh pozemku vinice (p.Kobetič). Na základe Znaleckého posudku č. 19/2014 zo dňa 20.03.2014 predstavuje výška nájomného sumu 5,960 EUR/m² ročne (hlavné mesto na základe Rozhodnutia primátora č. 28/2011 dojednáva výšku nájomného pre záhradkárске účely na pozemky nachádzajúce sa v mestskej časti Bratislava-Dúbravka vo výške 6,-EUR/m² ročne).

Podľa tohto znaleckého posudku vypracovaného súdnym znalcom Ing. Jurajom Nagym, PhD. posudzované pozemky nie je možné ohodnotiť v zmysle BPEJ, napriek tomu, že sú umiestnené mimo zastavaného územia obce, pretože sú určené územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy na možnú výstavbu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. Pozemky už nie sú určené výlučne na poľnohospodársku činnosť, kde sa uplatňuje cena v zmysle kódov BPEJ.

V znaleckom posudku sa ďalej uvádza, že ohodnocované pozemky sú svahovité, vstup na pozemky je zo západnej strany z nespevnenej komunikácie, ktorá je pokračovaním ulice Hanulova, umiestnené v blízkosti lesa medzi sídelnými útvarmi Dúbravky a Karlovej Vsi. V súčasnosti je lokalita využívaná ako záhradkárska lokalita a je zastavaná len málo prevažne drobnými záhradnými chatkami. Lokalita tohto času stagnuje, množstvo pozemkov je nevyužívaných. Zo západnej strany lokalita susedí s lesmi Devínskej kobyly, západná strana je ohraničená Karloveskou ulicou. Posudzované pozemky z východu susedia s areálom Okresného riaditeľstva policajného zboru Bratislava IV, sú na nich umiestnené drobné stavby-záhradné chatky, slúžia najmä na pestovanie ovocia a zeleniny.

Znalecký posudok je prílohou k materiálu.

V. Záver

Súčasťou objektívneho i subjektívneho petičného práva nie je povinnosť orgánu verejnej správy petícii vyhovieť bez ohľadu na konkrétne okolnosti a povahu verejnej veci o ktorú v petícii ide. Ústava Slovenskej republiky ani zákon o petičnom práve neobsahujú žiadne garancie priaznivého vybavenia ale ani dôsledky nepriaznivého vybavenia petície. Z práva podať petíciu teda nemožno automaticky odvodzovať subjektívne právo na to, aby jej bolo obsahovo vyhovené.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti je možné len konštatovať, že postup mestskej časti Bratislava-Dúbravka pri uzatváraní nájomných zmlúv na pozemky pre záhradkárske a rekreačné účely je plne v súlade s platnou legislatívou.

Peter Kobetič, bytom.
Ludovít Cicák, bytc.
Ing. Igor Michalík, bytom.
JUDr. Pavol Hašánvi.

Miestny úrad mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Došlo:	21-01-2014
Číslo:	1240/14
Číslo predch. spisu:	

MIESTNY ÚRAD
Bratislava – Dúbravka
ul. Žatevná č.2
844 02 Bratislava

Bratislava 18. januára 2014

VEC:

Petícia užívateľov poľnohospodárskych pozemkov za účelom riešenia negatívnych dôsledkov neúnosne zvýšenej ceny nájomného v roku 2013 v k.ú. Bratislava – Mestská časť Dúbravka

Petíciu predkladáme v zastúpení užívateľov záhradných parciel v lokalite „Horné Krčace“ podľa čl. 27 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky Miestnemu úradu - Mestskej časti Bratislava - Dúbravka a miestnemu zastupiteľstvu na zníženie ceny nájomného na ekonomicky únosnú mieru. V petícii vychádzame z neakceptovaných písomných sťažností nájomníkov poľnohospodárskej pôdy, určenej na záhradkárске účely **na medzoročné neakceptovateľné zvýšenie ceny nájomného** až o päťnásobok v roku 2013 oproti roku 2012 t.j. na 1 EUR za 1 m². Negatívne dopady zvýšenia ceny nájomného neboli napriek objektívnym a vecne opodstatneným sťažnostiam užívateľov pozemkov do súčasnej doby zo strany Miestneho úradu v Dúbravke a miestneho zastupiteľstva riešené.

V súvislosti s predloženou petíciou uvádzame, že na základe výzvy Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Dúbravka zo dňa 6.12.2012 zmena zmluvných podmienok a cena nájmu záhradkárskych parciel **nezodpovedá objektívnym stanoveným kritériám klasifikácie bonity poľnohospodárskych pozemkov a ďalším ukazovateľom pre určenie finančne únosného prenájmu pozemkov**. Z uvedeného dôvodu využívame práva, vyplývajúce z príslušných paragrafov Ústavy Slovenskej republiky a žiadame vecne a právne preveriť opodstatnenosť uznesenia Miestneho zastupiteľstva v Bratislave – Dúbravke č. 199/2012 zo dňa 18.9.2012 a rozhodnutie MÚ mestskej časti Bratislava – Dúbravka, vydané pod č. OMPaL-9357/4234/2013 zo dňa 20.06.2013 a zrušiť ich účinnosť z nasledovných dôvodov:

- uznesenie miestneho zastupiteľstva v Bratislave - Dúbravke je v rozpore z čl. 20 ods. 3 Ústavy SR najmä v dôsledku toho, že jednorázovým viacnásobným zvýšením ceny nájomného zneužilo svoje práva a svojím uznesením znemožnilo záhradkárom v lokalite „Horné Krčace“ využívať výsledky svojej dlhoročnej práce na záhradkárске a rekreačné účely
- negatívne dopady celoplošného taxatívneho určenia ceny nájomného poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Dúbravka vecne uviedli užívatelia poľnohospodárskych pozemkov v lokalite „Horné Krčace“ ku výzve MÚ k podpisu dodatku nájomnej zmluvy na rok 2013 avšak bez objektívneho posúdenia existujúceho stavu pozemkov v jednotlivých lokalitách a zjednania nápravy.

Uvedené skutočnosti jednoznačne nasvedčujú tomu, že ide zo strany Miestneho úradu v Bratislave – Dúbravke a miestneho zastupiteľstva o ignorovanie opodstatnených pripomienok a zneužitie „mocenského postavenia úradu“ voči rádovými občanom, čo sa v súčasnej dobe prejavuje v neobvyklej miere v nezaujme občanov o riešenie regionálnych problémov a nízkou účasťou občanov na voľbách do zastupiteľských orgánov.

Uznesenie miestneho zastupiteľstva v Bratislave- Dúbravke č.199/2012 zo dňa 18.9.2012 a list Miestneho úradu v Bratislave – Dúbravke č. OMPaL-9357/4234/2013 zo dňa 20.06.2013 nie sú akceptovateľné z toho dôvodu, že z vecného hľadiska nezohľadňujú v stanovení výšky nájomného :

- **stav pozemkov pri ich nadobudnutí a vložené investície do ich zveľadenia.** V tejto súvislosti treba uviesť, že nájomné nezohľadňuje náklady vynaloženej niekoľkoročnej práce užívateľov na zveľadenie zdevastovaného územia a vynaložené úsilie užívateľov na zveľadenie stavu pozemkov využívaných na záhradkárске a rekreačné účely v lokalite „Horné Krčace“.
- **bonitu záhradných parciel a zložitost' terénnu.** Ide o extrémne svahovité územie, kde museli byť vybudované za účelom využitia málo úrodnej pôdy terasy. Následná rekultivácia zdevastovaných pozemkov si vyžadovala odstránenie nežiadúcej divorastúcej vegetácie, vybudovanie terás vo svahovitom území, založenie vinogradov a výsadbu ovocných a okrasných stromov a kríkov. Značné finančné prostriedky si okrem toho každoročne vyžaduje zúrodnenie záhradkárскеj využívanej pôdy.
- **neprístupnosť užívaných pozemkov cestnou komunikačnou sieťou, elektrinou a plynom.** Neexistencia vybudovaných inžinierskych sietí znemožňuje obrábanie pozemkov mechanizáciou a obmedzuje komunikačnú prístupnosť a tým aj využitie záhradných chatiek na rekreačné účely
- **vybudovanie vlastnej vodovodnej siete pre zavlažovanie pozemkov** členmi záhradkárскеj osady, napojenej na verejný vodovod a financovanej z finančných prostriedkov užívateľov pozemkov. V súvislosti s uvedeným treba uviesť, že údržbu vodovodnej siete si zabezpečujú vo vlastnej réžii užívateľa pozemkov a úhrada spotreby vody sa vykonáva priamo užívateľmi pozemkov Bratislavskej vodárenskej spoločnosti a.s.
- **vybudovanie záhradných chatiek podľa vydaných stavebných povolení,** z ktorých daň z nehnuteľnosti užívateľa pozemkov každoročne uhrádzajú Magistrátu hl.mesta SR v Bratislave. Pre názornosť situácie úhrady dane z nehnuteľnosti treba uviesť, že výšky dane zo záhradnej chatky o výmere 4x4 m (16 m²) predstavuje cca 20 EURO, čo sú ďalšie náklady užívania pozemkov a vybudovaných chatiek
- **škody spôsobené vylámaním chatiek a poškodzovaním vodovodného zariadenia (krádežou ventilov),** ktoré sú nahlasované a riešené v súčinnosti so štátnou políciou. Podľa oznámenia polície sa však nepodarilo zistiť páchatel'ov, i keď ide o pozemky v blízkosti policajného riaditeľstva a tak všetky škody na majetku sú nútení znášať opäť vlastníci záhradných chatiek a užívateľa pozemkov.

• *škody spôsobené lesnou zverou a vtáctvom.* Ide o neúnosné škody, ktoré každoročne spôsobuje srnčia a diviacia zver na pestovaných plodinách počas celého vegetačného obdobia. Okrem toho v jesennom období spôsobujú škody na viniči a hrozne v lokalite „Horné Krčace“ škorce a drozdy. Užívané pozemky si vyžadujú z uvedeného dôvodu značne finančne nákladnú ochranu, budovaním ochranných oplôtok z toho dôvodu, že užívané pozemky nie sú chránené vlastníkom pozemkov proti lesnej zveri riadnym plotom.

Z uvedeného je preukazateľné, že cena nájomného poľnohospodárskych pozemkov bola stanovená celoplošne a absolútne nezohľadňuje uvedené špecifiká a bonitu užívaných poľnohospodárskych pozemkov podľa pôdno bonitačných jednotiek (PBJ) v lokalite „Horné Krčace“. Zvýšenie ceny nájomného o päťnásobok je súčasne v rozpore s vládnym programom SR, ktorý jednoznačne garantuje občanom SR, že súčasná hospodárska situácia štátu sa nebude riešiť na účet občanov. Na základe uvedeného v petícii **p o ž a d u j e m e** ako dlhoroční užívatelia poľnohospodárskych pozemkov MÚ v Dúbravke :

- v súvislosti s neúnosným zvýšením ceny nájomného v roku 2013 informovať poslancov Miestneho zastupiteľstva v Bratislave – Dúbravke o obsahu predloženej **p e t í c i e** užívateľmi poľnohospodárskych pozemkov
- komisionálne vykonať *za účasti vybraných poslancov a pracovníkov MÚ* obhliadku užívaných pozemkov v bývalej záhradkárskej osade „Horné Krčace“
- vypracovať pre miestne zastupiteľstvo *Informáciu o stave a využívaní poľnohospodárskych pozemkov* v správe MÚ Bratislava – Dúbravka. Informáciu zaradiť do riadneho programu zasadania a rokovania poslancov s vecným a termínovaným návrhom opatrení na odstránenie zistených vecných nedostatkov komisiou a zrušením ekonomicky neúnosného *5 násobného zvýšenia nájomného v roku 2013 za poľnohospodárske pozemky*, stanoveného uznesením MZ č.199/2012 zo dňa 18.9. 2012
- v návrhu vecného riešenia problému dlhodobého nájomného za užívanie poľnohospodárskych pozemkov v k.ú. Bratislava – Dúbravka využiť kritériá pre stanovenie bonity pozemkov vypracované Výskumným ústavom pôdoznanectva v Bratislave a ostatné relevantné kritériá pre stanovenie ceny nájomného podľa existujúceho skutočného stavu prenajatých pozemkov overených „na mieste“ komisiou MÚ v Dúbravke .
- Podľa záverov poslaneckého prieskumu a pripomienok nájomcov pozemkov stanoviť pre užívateľov v lokalite „Horné Krčace“ nájomné podľa stanovených podmienok obhospodarovania pozemkov „*so starostlivosťou riadneho hospodára*“ v tejto lokalite a podľa bonity užívaných poľnohospodárskych pozemkov.

V tejto súvislosti požadujeme, aby miestne zastupiteľstvo uložilo starostovi MÚ v Bratislave – Dúbravke zabezpečiť výšku ekonomického nájomného za užívanie pozemkov podľa ich bonity. Konštatujeme, že podľa kalkulácie nákladov užívania pozemkov cena nájomného v roku 2012 vcelku zodpovedala dlhodobe ročnému ekonomickému nájmu poľnohospodárskych pozemkov v uvedenej lokalite.

Užívatelia pozemkov budú takto stanovené nájomné akceptovať a stanovenú čiastku uhradia MÚ v Bratislave – Dúbravke v termíne stanovenej nájomnou zmluvou.

V súvislosti s predloženou petíciou súčasne pripomíname, že ak bude stanovená cena nájomného pre užívateľov pozemkov v roku 2014 pri takej cene nájomného ako bola stanovená MÚ v Dúbravke pre rok 2013, dôjde k nezájmu záhradkárov o záhradkárске a rekreačné využívanie pozemkov a ich následnej devastácii. O tejto prognóze znehodnocovania poľnohospodárskych pozemkov v k.ú. Dúbravka sa bude mať možnosť presvedčiť komisia MÚ v Dúbravke priamo pri obhliadke skutočného stavu všetkých neobhospodarovaných pozemkov v uvedenej lokalite.

Na záver petície považujeme za potrebné súčasne zdôrazniť, že zo strany MÚ Dúbravka dochádzalo už od začiatku vydania zákonných opatrení o prinavrátení vlastníctva a užívania poľnohospodárskych pozemkov k protiprávnym postupom MÚ Dúbravka a miestneho zastupiteľstva, ktoré v rozpore so zákonom č. 64/1997 Z.z. (o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim) *neoprávnene vydalo pozemky v legálne zriadenej záhradkárskej osade a tým postupne došlo k likvidácii jednej z najväčších a najúspešnejšej záhradkárskej osady v Bratislave v lokalite „Horné Krčace“.*

V súvislosti s uvedeným pripomíname, že v prípade ak petícia bude naďalej ignorovaná a nebude vecne riešená Miestnym úradom v Bratislave - Dúbravke, budeme nútení neúnosnú mieru nájomného za užívanie pozemkov v k.ú. Bratislava – Dúbravka a tým aj nezájum o riešenie problémov občanov v mestskej časti Bratislavy MÚ v Dúbravke medializovať.

Peter Kobetič

Ľudovít C i c á k

Ing. Igor Michalík

JUDr. Pavol H a š á n y i

Na vedomie:

RNDr. Milan F t á ě n i k, CS.c
primátor hlavného mesta SR
primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

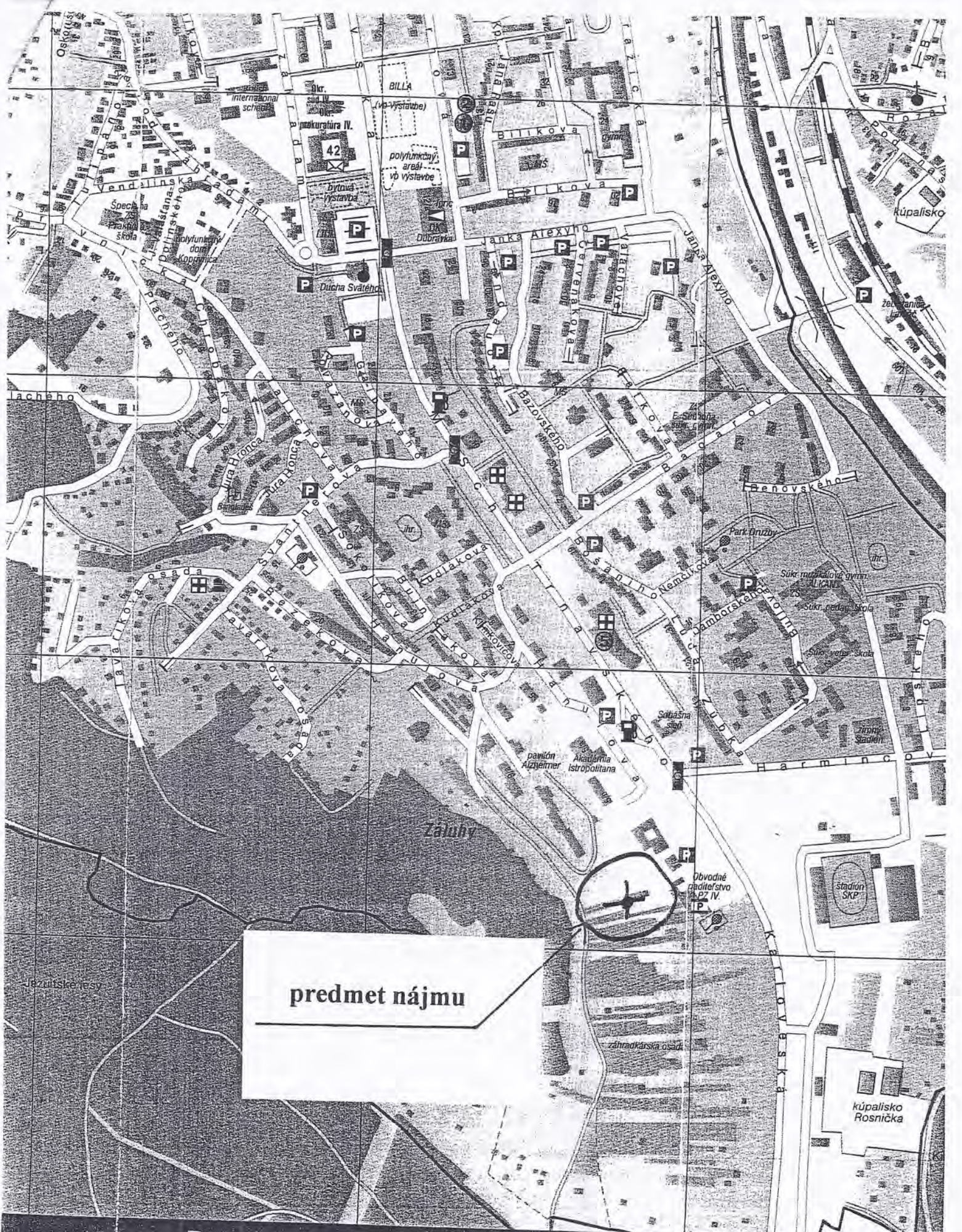
Part 10



Informačný systém katastra nehnuteľných vecí
 Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
 2406/446 2406/34

PLEBOK

DARSANY



predmet nájmu

D

E

F

ZNALEC:

Ing. Juraj Nagy, PhD., Janka Alexyho č. 7, 841 01 Bratislava

Znalec v odbore stavebníctvo,

odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti,

odhad hodnoty stavebných prác,

Telefón: 0905 611 132

Zadávatel: **Mestská časť Bratislava - Dúbravka**
Miestny úrad
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 131/2014 zo dňa 13.3.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 19 / 2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – stanovenie výšky nájmu za pozemku KN „C“ p.č. 2406/5 Trvalé trávne porasty, 2406/8 Orná pôda, 2406/18 Vínice, zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, pre účel vysporiadania vzťahov s užívateľmi parcel.

V Bratislave 20.3.2014

Počet strán: 29 **z toho príloh:** 14

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

- stanovenie výšky nájmu za pozemku KN „C“ p.č. 2406/5 Trvalé trávne porasty, 2406/8 Orná pôda, 2406/18 Vinice, zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, pre účel vysporiadania vzťahov s užívateľmi parcel.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou zo dňa 13.3.2014

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu obhliadky 14.3.2014

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 14.3.2014

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. 131/2014 zo dňa 13.3.2014	originál
2	Vyznačenie pozemkov v katastrálnej mape	originál

1.5.2 Získané znalcom :


1. Výpis z listu vlastníctva č. 1, vytvorený cez katasterportál dňa 20.3.2014
2. Kópia z katastrálnej mapy na pozemok „C“ KN p.č. 2406/5,8,18, k.ú. Dúbravka, katasterportál, zo dňa 14.3.2014
3. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy
4. Výsledky aukcií štátnych dlhopisov v roku 2013
5. Potvrdenie Štatistického úradu SR o miere inflácie v SR v roku 2013
6. Fotodokumentácia z miestnej obhliadky 14.3.2014.

1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších zmien.
2. 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.
3. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.

- 
4. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
 5. 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).
 6. Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
 7. Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
 8. Harumová A. a kolektív: Stanovenie hodnoty majetku, Iura Edition, ISBN:978-80-8078-224-5, v roku 2008.
 9. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress, ISBN: 978-80-971021-0-4, v roku 2012.
 10. Harumová, A. a kolektív: Stanovenie hodnoty majetku, Iura Edition, ISBN: 978-80-8078-224-5, v roku 2008

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

1.9 Právny úkon, na ktorý samá znalecký posudok použiť:

Stanovenie výšky nájomného.

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. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1

V zmysle LV č. 1 - zo dňa 20.3.2014, vytvorený cez kataster portál, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností Správa katastra pre hl. m. SR Bratislavu, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, v katastrálnom území Dúbravka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
2406/5	709	Trvalé trávne porasty	7	2		
2406/8	3082	Orná pôdy	1	2		
2406/18	1100	Vínice	3	2	5	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Titul nadobudnutia:

Rozsudok č. 11C 96/2010-104 zo dňa 20.03.2012, právoplatný dňa 12.04.2012, Z-6712/12

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Mestská časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 84402, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: /

Titul nadobudnutia:

Protokol č. 11 88 0366 10 00 zo dňa 25.05.2010, Z-8737/10

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie OÚ Bratislava IV-katastrálny odbor V 5969/98 z 14.3.2002 (p.č. 2549/13, 2549/12, 2549/3)

Žiadosť o zápis č. MAG/2003/17827/Dš zo dňa 15.4.2003 a GP č.37/2000 zo dňa 13.12.2002

Žiadosť o zápis č. Výst.692/1988/Va z 3.2.1988 - Vz 55/88

Žiadosť č. MAG-06/3285/7738/2/Ku zo dňa 2.2.2006 o zápis parc. č. 32 a 33 - Z 338/06

Žiadosť č.SNM-6931/2002/Dš zo dňa 30.8.2002 - Delimitačný protokol zo dňa 22.8.2002 (Kúpna zmluva V-4054/2000 z 19.9.2002) - Vz 1705/06

Žiadosť zo dňa 8.12.2005 o zápis podľa pk. vl. č. 1685 a GP č.27/2005 - Z 2509/05 - Vz 1705/06

Žiadosť MAG-06/35397/80263-2/Ku z 01.12.2006, GP č. 078/2006 - Z 2585/06

Časť C: Ľarchy

Por.č.:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.105/2011 (GP č. 2564/2011) na pozemkoch registra C KN s parc.č.3175/2, 3175/3, 3175/5, 3175/6, 3175/7, 3175/8, 3175/9, 3175/10, 3175/12, 3175/14, 3175/19, 3175/26, 3175/33, 3175/34, 3175/36, 3175/38, 3175/54, 3175/65, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8884 na trase Rz Lamač – Rz Podvorice a č.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12.

1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 35 735 325 - 106 (GP č. 2620/2011) na pozemku s parcelným číslom registra C KN 3175/19, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8213 a č. 8214 na trase Rz Stupava - Rz Lamač, Z-1323/12

Iné údaje:

Zápis GP č. 75-40/99

GP č. 120/2003

Zápis GP č. 65/2003

Zápis GP č. 58/2004 - Vz 2037/05

Zápis GP č. 9/93-242-815 - Vz 399/93

GP č. 7/2002 - Vz 2624/03

Rozhodnutie Pamiatkového úradu SR číslo konania: PÚ-06/162-1/445/Kal zo dňa 21.02.2006 o vyhlásení ochranného pásma národnej kultúrnej pamiatky na pozemkoch parcel číslo 4, 5, 6, 30/3

Žiadosť Pamiatkového úradu SR č. PÚ-06/164-1/447/Kal zo dňa 18.1.2006 o zápis ochranného pásma nehnuteľnej kultúrnej pamiatky na parc. č. 213/2 a 213/9, 213/14 - Z 493/06 - Vz 2390/06

Zápis GP č. 45-2005 - Z 1191/06

GP č. 62/2005.

GP č. 83/2005

GP č. 32/2005

Zápis GP č.10/2008

zápis g.pl. č.11/2003c, R-252/09
Protokol o oprave chyby X-220/10
Protokol o oprave chyby č.R-3070/11 zo dňa 24.11.2011.

- 1 Zápis GP č. 132/2011 na zameranie rozostavanej stavby na parc.č. 873/8, Z-351/12
- 1 GP č. 3/2010, č. over. 106/10 na zameranie stavieb p.č. 867/1, 867/16, 866/5, 1536/47 a oddelenie pozemkov p.č. 867/14, 867/15, Z-3240/10

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke, zameraní a fotodokumentácii predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 14.3.2014, počas obhliadky bola zhotovená fotodokumentácia posudzovaných pozemkov a ich okolia a zisťovaný bol skutočný stav na nich.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá, ohodnocuje sa iba pozemok a preto nebola potrebná.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Skutočný stav je totožný so stavom v získaných podkladoch. Nehnuteľnosť je právne vypořiadaná. Nehnuteľnosti sú zakreslené v kópii katastrálnej mapy na p.č. 2406/5,8,18 KN „C“, k.ú. Dúbravka.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:

- Pozemok p.č. 2406/5, k.ú. Dúbravka, trvalé trávne porasty o výmere 709 m².
- Pozemok p.č. 2406/8, k.ú. Dúbravka, orná pôda o výmere 3082 m².
- Pozemok p.č. 2406/18, k.ú. Dúbravka, vinice o výmere 1100 m².

V znaleckom posudku sú parcely posudzované ako celok, aj napriek tomu, že podľa dodaných podkladov je zrejmé, že nie sú jednotlivými užívateľmi užívané v celom svojom rozsahu, ale len čiastočne. Znalec však nemal k dispozícii geometrický plán, alebo iný presný údaj o tom, aká výmera z jednotlivých parciel je v užívaní. Preto je v posudku vyčíslená aj hodnota nájmu na mernú jednotku 1m².

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované v extraviláne (podľa zápisu v liste vlastníctva), v mestskej časti Dúbravka.

Pozemky sú svahovité, zasadené v svahovitom teréne so sklonom zo západu na východ. Vstup na pozemky je zo západnej strany (vyššie položená časť) z nespevnenej komunikácie, ktorá je pokračovaním ulice Hanulova.

V súčasnosti je lokalita využívaná ako záhradkárska lokalita a je zastavaná prevažne drobnými záhradnými chatkami. Zo západnej strany lokalita susedí s lesmi Devínskej kobyly, západná strana je ohraničená Karloveskou ulicou. Posudzované pozemky z východu susedia s areálom Okresného riaditeľstva policajného zboru Bratislava IV. Lokalita je zo zároveň severu a z juhu ohraničovaná sídliskovou zástavbou v mestských častiach Dúbravka a Karlová Ves. Širšie okolie v sídliskovej časti je zastavané bytovými a rodinnými domami, ale aj budovami pre občiansku vybavenosť - kancelárske budovy, úrady, školy, s obytnou funkciou cca 70% objektov a doplnujúcou funkciou pre občiansku vybavenosť.

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

Doprava - dobrá dostupnosť mestskou hromadnou dopravou priamo do centra mesta Bratislavy, alebo vlastným autom, zastávka MHD je dobre dostupná - cca 3-5 min chôdze. MHD je prezentovaná autobusmi a električkami.

V okolí sa nachádzajú všetky inžinierske siete, ale na pozemkoch nie sú dostupné.

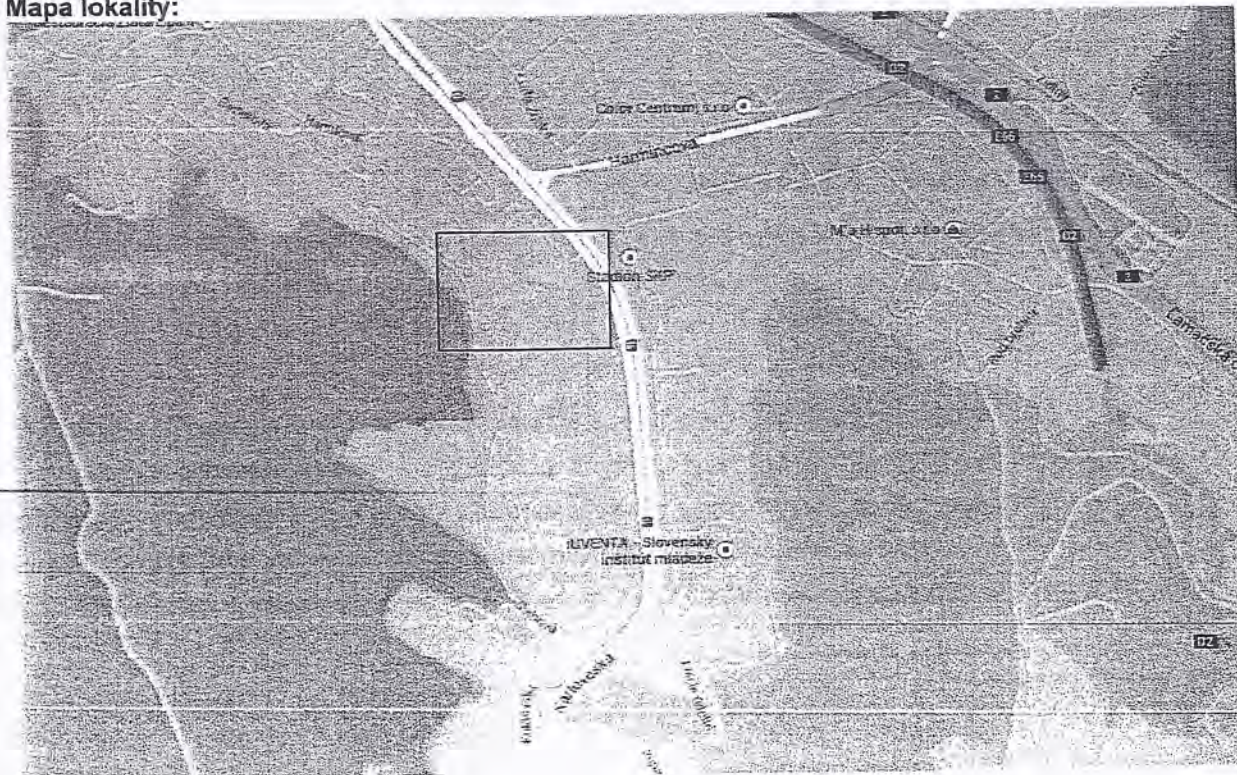
b) Analýza využitia nehnuteľností:

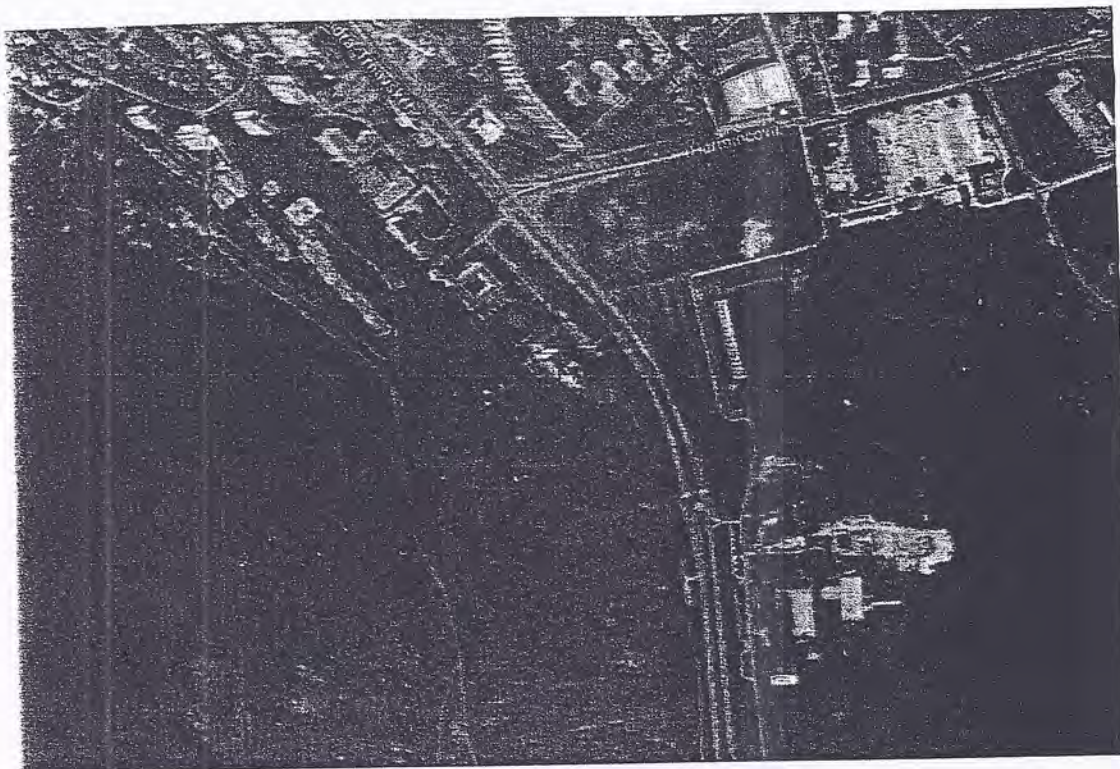
Posudzované pozemky sú len veľmi málo využité, sú na nich umiestnené drobné stavby - záhradné chatky, pozemky slúžia najmä na pestovanie ovocia a zeleniny.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nie sú žiadne.

Mapa lokality:





2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 LV 1, parcely č. 2406/5, 2406/8, 2406/18

Jedná sa o svahovité pozemky zasadené v svahovitom teréne v záhradkárskej osade v mestskej časti Bratislava – Dúbravka, umiestnenej v blízkosti lesa a zároveň medzi sídelnými útvarmi Dúbravky a Karlovej Vsi. Lokalita je zastavaná len veľmi málo, aj to len drobnými stavbami záhradných chatiek. V súčasnosti lokalita stagnuje, množstvo pozemkov a chatiek v osade je nevyužívaných. Stavby chátrajú, mnohé sú obývané bezdomovcami, obklopené hrbami odpadkov.

Jedná sa o parcely využiteľné aj samostatne. Inžinierske siete sú dostupné v okolí, ale nie na pozemkoch, či v záhradkárskej osade.

Bez dobudovania chýbajúcej infraštruktúry v podobe prístupovej komunikácie a uloženia inžinierskych sietí s možnosťou vybudovania prípojk pre jednotlivých užívateľov a vlastníkov pozemkov sú tieto pozemky vzhľadom aj na ich charakter (svahovitosť, orientácia) nezaujímavé.

Posudzované pozemky nie je možné ohodnotiť v zmysle BPEJ, napriek tomu, že sú umiestnené mimo zastavaného územia obce, pretože sú určené územným plánom Hlavného mesta BRATISLAVA na možnú výstavbu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. Pozemky už nie sú určené výlučne na poľnohospodársku činnosť, kde sa uplatňuje cena v zmysle kódov BPEJ.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2406/5	trvalý tráv. porast	709	709,00	1/1	709,00
2406/8	orná pôda	3082	3082,00	1/1	3082,00
2406/18	vinica	1100	1100,00	1/1	1100,00

Spolu výmera				4 891,00
--------------	--	--	--	----------

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 0,75$	1,0125
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_M = VH_M * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0125$	67,22 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_M = 4 891,00 \text{ m}^2 * 67,22 \text{ €/m}^2$	328 773,02 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 2406/5	47 658,98
parc. č. 2406/8	207 172,04
parc. č. 2406/18	73 942,00
Spolu	328 773,02

3. NÁJMY

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností je súčtom všeobecnej hodnoty nájmu stavieb a všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov (v tomto prípade nájom stavieb neuvažujeme). Nájomný vzťah môže byť uzatvorený na rôzne dlhé obdobie, ktoré ani nemusí byť časovo obmedzené. Môže sa teda

jednať o časovo obmedzené obdobie, alebo časovo neobmedzené obdobie nájmu nehnuteľností. Následne tak je možné stanovovať hodnotu nájmu na obdobie časovo obmedzené, resp. neobmedzené.

Všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov je možné určiť porovnávacou metódou, alebo výpočtom. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nepoužijeme, pretože pre daný typ nehnuteľností nemám k dispozícii relevantné, nespochybniteľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie berúc v úvahu definíciu všeobecnej hodnoty uvádzanú v legislatíve. V tomto prípade volím odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom. Ako základňa bude slúžiť odhad všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciacie.

Aby bolo možné spoľahlivo odhadnúť výšku primeraného nájmu za užívanie pozemku, je nevyhnutné čo najpresnejšie určiť nasledovné:

- Vybrať správnu metódu na odhad všeobecnej hodnoty nájmu,
- Správne odhadnúť všeobecnú hodnotu posudzovaného pozemku,
- Správne odhadnúť obdobie návratnosti investície do tohto pozemku,
- Správne určiť výšku diskontnej sadzby, resp. úrokovej miery.

V tomto prípade volím odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom na základe všeobecnej hodnoty pozemku odhadnutej metódou polohovej diferenciacie.

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

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

kde:

- $V\check{S}H_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
 k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
 k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
 n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Sadzba dane z príjmu pre právnické osoby platná pre posudzované obdobie (2014) = 22%.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície bolo stanovené vzhľadom na súčasné, aj budúce využitie pozemku, jeho druh a polohu v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov odborným odhadom na 20 rokov.

Úroková sadzba pre stanovenie úrokovej miery je vypočítaná na základe údajov zo stránky www.nbs.sk, resp. www.ardal.sk, pre posudzované obdobie.

Výber vhodnej úrokovej sadzby.

Legislatíva, ani odborná literatúra neuvádzajú čo má poslúžiť ako základ pre výpočet úrokovej miery. Medzi znalcami je zaužívané používať „Vážený aritmetický priemer základných úrokových sadzieb ECB/NBS“ za posudzované obdobie, napriek tomu, že táto hodnota je odporúčaná len ako spodná hranica intervalu na stanovenie úrokovej miery. Netrúfam si povedať, kto vie objasniť logickou analýzou prečo je jej používanie také rozšírené nakoľko výstup je do veľkej miery skreslený.

Podľa môjho názoru je logický výklad nasledovný: do výpočtu všeobecnej hodnoty nájmu vstupujú premenné ako VŠH pozemku, **obdobie návratnosti investície, úroková miera** a zaťaženie daňou z príjmu. Úroková miera by z ekonomického hľadiska mala odrážať náklady kapitálu použitého na obstaranie konkrétneho majetku. Môže tak ísť o financovanie z vlastných, alebo cudzích zdrojov a teda o náklady vlastného, resp. náklady cudzieho kapitálu. V tomto prípade nákladom kapitálu je cena kapitálu platená v prospech jeho vlastníkov, teda nájomné ako odplata za využívanie pozemku.

Obdobie návratnosti investície vo výpočte a úroková miera spolu navzájom súvisia. Dosadzovaná úroková miera by mala odrážať investorom požadovanú návratnosť investície, ak by tieto voľné peňažné prostriedky (ktoré má viazané vo vlastníctve pozemku a mohol by ich získať predajom tohto pozemku) napríklad uložil na toto obdobie (obdobie návratnosti investície) do banky, alebo investoval iným spôsobom s porovnateľnou mierou rizika. Z pohľadu vlastníka pozemku sa teda vynára otázka: aký pravidelný ročný výnos by som mohol dosiahnuť v prípade predaja pozemku a následne investovania získaných peňažných prostriedkov na finančnom trhu? Pre získanie odpovede musíme vo výpočte uvažovať s investíciou s porovnateľným rizikom a porovnateľným obdobím návratnosti. Vysoké riziko znamená potenciálny vysoký zisk, ale aj potenciálnu vysokú stratu. Držbu pozemku považujeme za dlhodobú investíciu, kde investor neočakáva zhodnotenie v krátkodobom horizonte (napr. do 1-3 rokov). Zhodnotenie očakáva v horizonte nad 10-15 rokov. Držbu pozemku zároveň možno väčšinou považovať za investíciu s nízkym rizikom.

Obdobie návratnosti som pre túto konkrétnu nehnuteľnosť určil odborným odhadom na 20 rokov, najmä vzhľadom na to, že v súčasnosti nemožno posudzované pozemky považovať za lukratívne, či vyhľadávané. Preto v tomto prípade, aj napriek polohe v hlavnom meste SR uvažujem s dlhším obdobím návratnosti – 20 rokov.

Preto je potrebné sa zamyslieť aký výnos by mohol racionálne sa správajúci investor požadovať (v roku 2014) ak by sa v danom období rozhodol svoje peňažné prostriedky investovať iným spôsobom než obstaraním pozemkov. V ideálnom prípade investor požaduje čo najvyšší výnos pri čo najnižšom riziku počas čo najdlhšieho obdobia. V našom prípade je riziko, aj dĺžka obdobia daná charakterom investície – držba pozemku. Zvažoval by teda iné možnosti na finančnom trhu s ohľadom na bezpečnosť/riziko investície, dĺžku trvania investície (20 rokov), likviditu investície a samozrejme možný výnos.

V ekonomickej praxi sa preto na odhad nákladov cudzieho kapitálu (v našom prípade sa náklady cudzieho kapitálu rovnajú úrokovej miere) používajú možnosti získavania cudzieho kapitálu od veriteľov. Jednou z možností je tak použitie bezrizikového výnosu. Za bezrizikovú investíciu sa v praxi považuje a najčastejšie používa investícia do štátnych dlhopisov. Potom je potrebné vyberať dlhopisy emitované centrálnou bankou (NBS) v posudzovanom období a s dobou splatnosti rovnakou, alebo porovnateľnou ako je doba návratnosti posudzovanej investície.

Keďže počas roku 2014 (do doby spracovania posudku) neboli Národnou bankou Slovenska emitované dlhopisy s dobou návratnosti 20 rokov, hľadáme dlhopisy, ktoré sa tejto dobe návratnosti, alebo tomuto obdobiu emisie najviac približujú. Nachádzame 1 emisiu s dobou návratnosti 20 rokov z roku 2013, preto ako výslednú úrokovú mieru použijeme vážený aritmetický priemer dosiahnutých „Priemerných úrokových sadzieb“ z úspešne realizovaných emisií z týchto emisií (v tomto prípade je to len 1 emisia).

Pre porovnanie ilustratívne uvádzame aj Základnú úrokovú sadzbu ECB a jej vývoj počas rozhodujúceho obdobia (rok 2014): 0,25%

Ten, kto by v roku 2013-2014 investoval svoje voľné peňažné prostriedky s výnosom 0,25% pred zdanením, bol by v čistej strate, nakoľko len priemerná inflácia na Slovensku bola v roku 2013 vyššia (1,40%). Výnos z akejkoľvek investície by mal okrem predpokladanej miery inflácie, zahŕňať aj zohľadnenie rizika investície a zisk. Z tohto pohľadu nie je možné akceptovať úrokovú mieru na úrovni Váženého aritmetického priemeru základnej úrokovej sadzby NBS/ECB. Racionálny a informovaný investor by sa teda k dlhodobej investícii s výnosom 0,25% v roku 2013-4 nemal prikloniť, v opačnom prípade svoje peniaze vedome znehodnocuje!

Národná banka Slovenska pripravovala v roku 2013 emisie štátnych dlhopisov s najdlhšou dobou splatnosti 20 rokov. Jedná sa spolu o 1 emisiu štátnych dlhopisov s dobou splatnosti 19 rokov a priemerným akceptovaným výnosom 3,8564% p.a.

Na základe vyššie uvedeného (kapitola 3.1) dosadzujem do výpočtu nasledovné premenné:

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	67,220 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,86 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	4 891,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 67,220 * \left[\frac{(1+0,0386)^{20} * 0,0386}{(1+0,0386)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 5,960 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4 891,00 \text{ m}^2 * 5,960 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 29 150,36 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov v danej lokalite bola metóda polohovej diferenciácie zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom 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 neprimeranou pohádzkou.

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

328 773,02 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
LV 1 - parc. č. 2406/5 (709 m ²)	47 658,98
LV 1 - parc. č. 2406/8 (3 082 m ²)	207 172,04
LV 1 - parc. č. 2406/18 (1 100 m ²)	73 942,00
Spolu VŠH	328 773,02
Zaokrúhlená VŠH spolu	329 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 329 000,00 €

Slovom: Tristodvadsať deväť tisíc Eur

Hodnota posudzovaných pozemkov je 67,22€/m².

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Všeobecná hodnota nájmu za posudzované pozemky je 5,960 €/m²/rok.

V Bratislave dňa 20.3.2014

Ing. Juraj Nagy, PhD.

znalec