

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: HeyPay s.r.o.,
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 17.05.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 99/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 12-B na prízemí bytového domu súpisné číslo 3110, Hlaváčikova ul., vchod č. 8, postavenom na pozemku parc.č. 3651/192 v Bratislave**, so spoluvlastníckym podielom 4290/685360 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 4631 v k.ú. Karlova Ves, obec BA - m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh) : (33) 18

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 12-B na prízemí bytového domu súpisné číslo 3110, Hlaváčikova ul., vchod č. 8, postavenom na pozemku parc.č. 3651/192 v Bratislave, so spoluvlastníckym podielom 4290/685360 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 4631 v k.ú. Karlova Ves, obec BA - m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 11.06.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.06.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 18.05.2012 - kópia
- Potvrdenie o kolaudácii a daní do užívania bytového domu, vydané Byty, spol. s.r.o., zo dňa 03.09.2020 - kópia
- Pôdorys bytu č. 12-B, prízemie, Hlaváčikova ul.č.8, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4631 k.ú. Karlova Ves, obec: Ba m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, dňa 10.06.2024, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Karlova Ves, obec: Ba m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, dňa 10.06.2024
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu.
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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 charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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.

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 platných pre 1. štvrťrok 2024.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) 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).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 4631 vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.06.2024.

Okres - Bratislava IV ,obec - BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie - Karlova Ves.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3110	3651/192	9	Hlaváčikova 6,8,10	1

Legenda:

Druh stavby:

9-Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Byty

Vchod: Hlaváčikova 8 prízemie byt č. 12-B

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

4290/685360

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

42 Lupták Peter r. Lupták, Brehy 20, Nová Baňa, PSČ 968 01, SR,

Dátum narodenia: 11.03.1985

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-11462/12 zo dňa 10.07.2012

ČASŤ C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s., IČO 00681709 na byt č.12-B, prízemie, Hlaváčikova 8, podľa V-11461/12 zo dňa 13.06.2012.

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Bratislava, (IČO: 47 251 336) formou dobrovoľnej dražby na byt č.12-B/prízemie, vchod Hlaváčiková 8, P-753/2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.06.2024 za účasti vlastníka bytu. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 11.06.2024 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 11.06.2024.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nehnuteľnosti bola predložená Zmluva o prevode vlastníctva bytu, potvrdenie o veku bytového domu a pôdorys bytu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná a porovnaná s predloženým pôdorysom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je evidovaná na LV č.4631 pre k. ú. Karlova Ves a predmetom ohodnocovania nie je pozemok pod bytovým domom súp.č. 3110, pozemok parc.č. 3651/192, Karlova Ves. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutočnosťou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č.4631 vo výlučnom vlastníctve Lupták Peter r. Lupták, nar. 11.03.1985, bytom Brehy 20, Nová Baňa, PSČ 968 01, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:- Kúpna zmluva V-11462/12 zo dňa 10.07.2012

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 12-B a nachádza sa na prízemí - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 3651/192 pod bytovým domom súp.č. 3110 na Hlaváčikovej ulici. - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ulica Hlaváčikova.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s.

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

- Byt - č. 12-B na prízemí bytového domu súp.č. 3110, Hlaváčikova č. 8, so spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.

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

- pozemok parc.č. 3651/192, pod bytovým domom súp.č. 3110 v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Mestská časť a k.ú. - Karlova Ves - Bratislava IV.

- prípustné v obmedzenom rozsahu - viacpodlažná zástavba obytného územia

- prevládajúce - viacpodlažné bytové domy

- kód funkčnej plochy - 101

- Územný plán z roku - 2007

<https://geoportál.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 12-B, prízemie, Hlaváčikova ul. č.8, k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom s.č. 3110, na Hlaváčikovej ulici v Bratislave – m.č. Karlova Ves, má tri vchody č. 6, 8, 10 so vstupom z východnej a západnej strany. Pozostáva z 13.NP bez podpivničenia, kde na prízemí (1.NP) sa nachádzajú spoločné priestory domu, byty, pivnice prislúchajúce k bytom v ostatných nadzemných podlažiach sa nachádzajú iba byty. Založený je na žel. pásoch, obytný dom má nosné obvodové steny panelové. Stropy a schodisko sú železobetónové. Vchod č.8 je rozdelený na dve ramená na každom sa nachádza výťah a schodisko. Zastrešenie plochou strechou s úplnými klampiarskymi konštrukciami. Bytový dom prešiel v roku 2016 rekonštrukciou, kedy bola povrchová úprava obvodového plášťa zateplená s omietkou na báze umelých látok, nová strešná krytina. Spoločné priestory, brány, schránky, výťahy.

Vstupné priestory vchodu č. 8 sú po rekonštrukcii, vstupné dvere oceľové presklené, opatrené elektrickým vrátnikom a domovým telefónom. Plastové okná, vnútorné povrchové úpravy stien v spoločných priestoroch sú omietky vápenno cementové hladké s olejovým náterom do výšky 1,40m, podlahy vstupných priestorov sú z keramickej dlažby. Schodište je železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou liate terazzo, podesty, medzipodesty majú podlahu z PVC. S prevodom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu. Elektroinštalácia svetelná, rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, inštalácia zemného plynu, kanalizácia do verejnej siete. Technický stav domu zodpovedá jeho veku a vykonávaniu rekonštrukcii. Prístup a prjazd k domu je bezproblémový, po mestských komunikáciách.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 12-B sa nachádza na prízemí bytového domu vo vchode č. 8 s orientáciou miestnosti na východnú stranu, umiestnený v strednej sekcii. Dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktoré tvoria kuchyňa, predsieň s chodbou, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica o výmere 1,84m² nachádzajúcu sa na prízemí bytového domu.

Byt je po čiastočnej rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v roku 2012 - výmena plastových, podláh, stierky, kúpeľňa s WC, kuchynská linka so spotrebičmi. Podlahy v obytnej miestnosti, predsieni, chodbe a

kuchyni veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Povrchová úprava stien hladké vápenno cementové omietky s náterom, v niektorých častiach tapety, okná sú plastové s izolačným dvojsklom a interiérovými žalúziami, vnútorné dvere plné presklené, vstupné dvere bezpečnostné. Z obývacej miestnosti je výstup na lógiu o výmere 5,07m² a z kuchyne na druhú lógiu o výmere 3,38m², kde sú podlahy z keramickej dlažby. V predsieni osadená vstavaná skriňa v kuchyni zabudovaná pôvodná vstavaná skriňa. Ohodnocovaný byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú, teplovodnú a telefónnu prípojku. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, vykurovaný je diaľkovým vykurovaním, osadené panelové plechové radiátory. Svetelná elektroinštalácia v byte je istená ističmi osadenými v plastovej skrinke.

Vybavenie kuchyne

V kuchyni sa nachádza rohová kuchynská linka v dĺžke 4,50m so zabudovanými spotrebičmi, indukčná varná doska, elektrická rúra, nerezový drez s pákovou batériou, nerezový digestor, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha veľkoplošná laminátová.

Vybavenie kúpeľne

Nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby, V samostatnom WC je osadený splachovací záchod s nádržkou, podlaha z keramickej dlažby, hygienické jadro je murované.

Spoločné časti domu sú: základy domu, strechu, obvodové múry, priečelie, vchody, schodište, chodba, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a iné časti domu.

Spoločnými zariadeniami domu sú: výťah, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, manglovňa, bleskozvody, STA, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spoločné suterénne priestory.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého Potvrdenia o veku bytového domu, z čoho vyplýva, že vek domu je 2024-1993= 31 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

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]
obývacia miestnosť	4,050*4,725	19,14
kuchyňa	3,710*2,850	10,57
predsieň s chodbou	1,740*2,850+0,870*2,560	7,19
kúpeľňa	1,980*1,630	3,23
samostatné WC	1,150*0,850	0,98
pivnica	1,750*1,050	1,84
Vypočítaná podlahová plocha		42,95
lóggia	3,900*1,300	5,07
lóggia	2,700*1,250	3,38

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$K_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$K_{CU} = 3,777$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$K_M = 1,05$$

Počet izieb:

$$1$$

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	1,00	5,00	4,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,56
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,73
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,08
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,08
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,57
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,05	1,05	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,46
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,46
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,78
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,04
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,27
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,84
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	2,98
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,05	1,05	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,05	1,05	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,24
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,27
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,15	4,60	4,35
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,78
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,84
Spolu		100,00		105,78	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,78 / 100 = 1,0578$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,777 * 1,132 * 1,0578 * 1,05$$

$$VH = 1\,544,79 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 12-B, prízemie, Hlaváčikova ul. č.8, k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.	1993	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,544,79 \text{ €/m}^2 * 42,95 \text{ m}^2$	66 348,73
Technická hodnota	69,00% z 66 348,73 €	45 780,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Karlova Ves mestskej časti Karlova Ves, okres Bratislava IV. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením do centra a okolitých častí mesta. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.12-B, prízemie, s.č. 3310, Hlaváčikova ulica č. 8, Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 3651/192, pod bytovým domom súpr.č. 3110 v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,55.

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okrajovej časti hlavného mesta Bratislava v k.ú. Karlova Ves. Karlova Ves je svojou polohou jednou z najobľúbenejších lokalít Bratislavy. Blízkosť prírody a zároveň výborná dopravná dostupnosť do centra mesta je ideálnym spojením pre komfortné bývanie. Zastávka MHD,

električky, autobusy a taxislužba v tesnej blízkosti – dobré spojenie do centra, okolia a na diaľničný obchvat, 10 min cestou autom do centra mesta, autobusová stanica 20 min., vlaková stanica 20min. Súkromie, príjemná, tichá lokalita, prostredie bez škodlivín. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave po rekonštrukcii (2016), nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, samotný byt je v pôvodnom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, šport a rekreáciu, bytové domy, polyfunkčné bytové domy, obchody, školstvo, dobrá občianska vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Orientácia obytných miestností je na západnú a východnú stranu. Parkovanie v okolí domu je problematické. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Bežný hluk od ulice. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty a chodníky, napojenie je na všetky inžinierske siete. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu. Dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,550 + 3,100)	4,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,853
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,550 - 1,395)	0,155

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 výrazne vyšší	I.	4,650	10	46,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,550	30	46,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,100	7	21,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,650	5	23,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,550	6	9,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,100	10	31,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,650	8	37,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,550	6	9,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,550	5	7,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,550	9	13,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				

	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,853	7	5,97
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,650	7	32,55
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,650	6	27,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,550	4	6,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,100	5	15,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	3,100	20	62,00
	Spolu			145	396,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 396,57 / 145$	2,735
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 45\,780,62 \text{ €} * 2,735$	125 210,00 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 12-B na prízemí bytového domu súpisné číslo 3110, Hlaváčikova ul., vchod č. 8, postavenom na pozemku parc.č. 3651/192 v Bratislave, so spoluvlastníckym podielom 4290/685360 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 4631 v k.ú. Karlova Ves, obec BA - m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 125 210,00 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 12-B, prízemie, Hlaváčikova ul. č.8, k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.	125 210,00
Spolu VŠH	125 210,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	125 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 125 000,00 €

Slovom: Jedenstodvadsaťpäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 3651/192, pod bytovým domom súp.č. 3110 v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s.

V Bratislave dňa 13.6.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4631 k.ú. Karlova Ves, obec: Ba m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, dňa 10.06.2024, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Karlova Ves, obec: Ba m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, dňa 10.06.2024
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 18.05.2012 - kópia
- Potvrdenie o kolaudácii a daní do užívania bytového domu, vydané Byty, spol. s.r.o., zo dňa 03.09.2020 - kópia
- Pôdorys bytu č. 12-B, prízemie, Hlaváčikova ul.č.8, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava
HeyPay

Naša značka
HP033 /24/16A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
17.05.2024

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Bratislava, okres Bratislava IV, obec Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, evidovaný na liste vlastníctva č. 4631 ako:

- byt č. 12-B, prízemie, vchod č. Hlaváčikova 8, ulica: Hlaváčikova, v bytovom dome súpisné č. 3110, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 3651/192
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve, o veľkosti 4290/685360.

Vlastníkom predmetu dražby je Lupták Peter r. Lupták, narodený 11.03.1985, bytom Brehy 20, Nová Baňa, PSČ 968 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 10.6.2024
 Obec : 529397 Bratislava-Karlova Ves Čas vyhotovenia : 23:05:41
 Katastrálne územie : 805211 Karlova Ves Údaje platné k : 7.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4631 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3110	3651/192	9	Hlaváčikova 6,8,10		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3651/192 pod stavbou s.č. 3110 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3547.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Hlaváčikova 8	prízemie	12 - B	4290/685360
Súpisné číslo	Miestna časť		
3110			

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
42	Lupták Peter r. Lupták, Brehy 20, Nová Baňa, PSČ 968 01, SR, Dátum narodenia: 11.03.1985	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-11462/12 zo dňa 10.07.2012.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Bratislava, (IČO: 47 251 336) formou dobrovoľnej dražby na byt č.12-B/prízemie, vchod Hlaváčiková 8, P-753/2024	-
	Správca - Neevidovaní	
	Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Právo stavby na parc.č. 3651/192 podľa zákona č.151/95 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák.č.182/93 Zb.

ČASŤ C: ŤARCHY

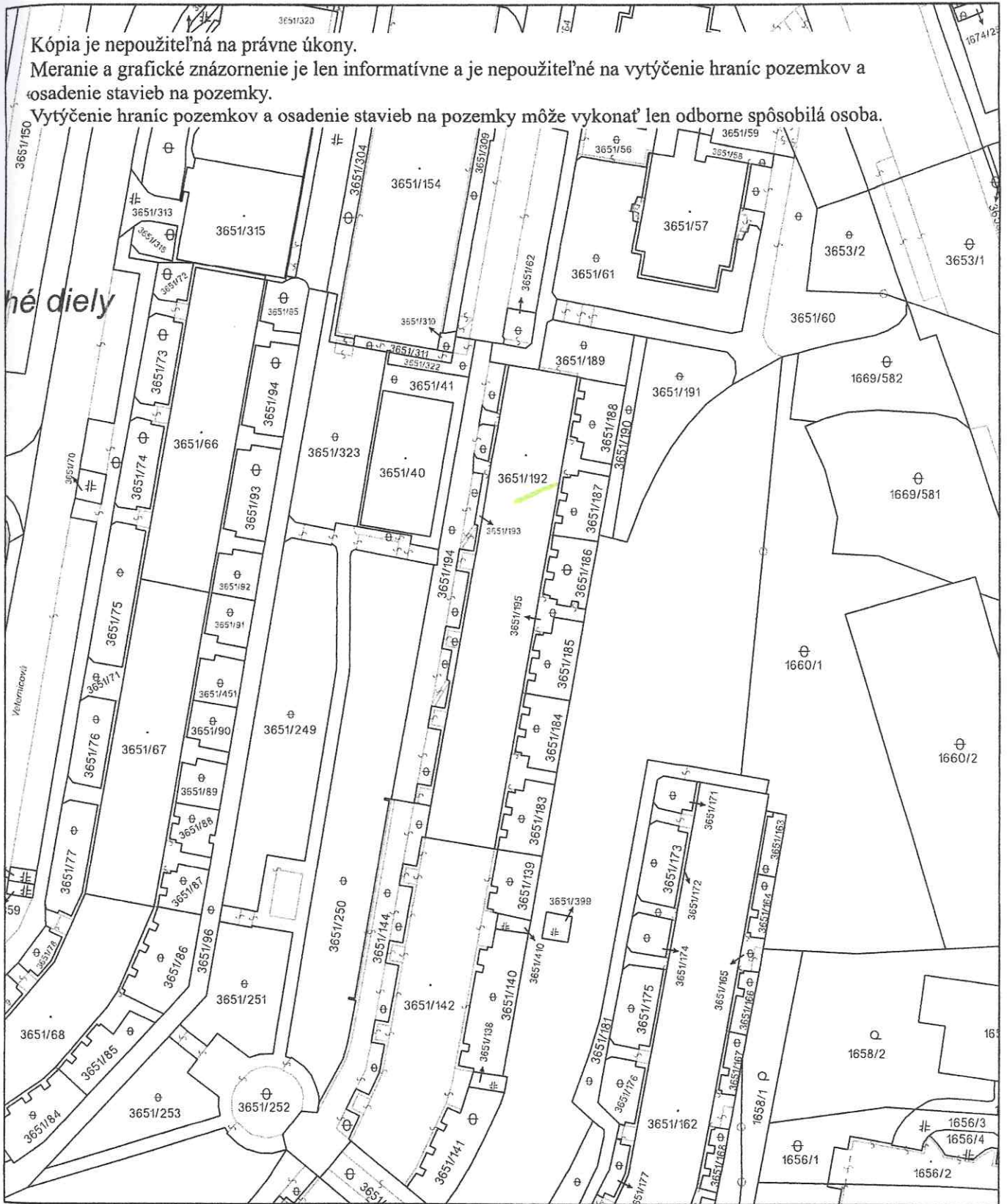
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 42	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s., IČO 00681709 na byt č.12-B, prízemie, Hlaváčikova 8, podľa V-11461/12 zo dňa 13.06.2012.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava IV	Obec	Bratislava-Karlova Ves	Katastrálne územie	Karlova Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3651/192 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia		10.6.2024 23:06:35		Spôsob autorizácie	
Údaje platné k	7.6.2024 18:00:00		Bez autorizácie			

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU

uzatvorená podľa § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov:

(KÚPNA ZMLUVA) (ďalej len zmluva)

Článok I. Zmluvné strany

1. Predávajúci:

meno, priezvisko: **Richard Dočkaľa**, rodený Dočkaľa
narodený: 22.01.1973
rodné číslo: 730122/6548
trvale bytom: Hlaváčikova 3110/8, 841 08 Bratislava
štátne občianstvo: slovenské
stav: ženatý

(ďalej len „predávajúci“ na jednej strane)

a

2. Kupujúci:

meno, priezvisko: **Peter Lupták**, rodený Lupták
narodený: 11.03.1985
rodné číslo: 850311/8690
trvale bytom: Brehy 20, 968 01 Nová Baňa
štátne občianstvo: slovenské
stav: slobodný

(ďalej len „kupujúci“ na druhej strane)

Článok II. Prehlásenia zmluvných strán

- 1) Predávajúci prehlasuje a potvrdzuje, že je vlastníkom:
 - a) bytu č. 12-B, nachádzajúcom sa podľa LV č. 4631, vydaného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, katastrálne územie Karlova Ves, v bytovom dome súp. číslo 3110, postavenom na pozemku parc. č. 3651/192, vchod č. 8, na ul. Hlaváčikova v Bratislave, prízemie, o výmere bytu 42,90 m² bez plochy lôggií. V podlahovej výmere bytu je zarátaná pivnica,
 - b) k bytu uvedenému v predošlom písm. a) tohto ods. zmluvy prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve prináležiacemu k bytu vo veľkosti 4290/685360.
- 2) Kupujúci prehlasuje, že o kúpu nehnuteľností špecifikovaných v ods. 1) tohto článku zmluvy má záujem.

Článok III. Predmet zmluvy

- 1) Predávajúci zo svojho vlastníctva predáva a kupujúci do svojho vlastníctva kupuje:
 - a) byt č. 12-B, nachádzajúci sa podľa LV č. 4631, vydaného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, katastrálne územie Karlova Ves, v bytovom dome súp. číslo 3110, postavenom na pozemku parc. č. 3651/192, vchod č. 8, na ul. Hlaváčikova v Bratislave, prízemie, o výmere bytu 42,90 m² bez plochy lôggií. V podlahovej výmere bytu je zarátaná pivnica, (ďalej len byt alebo nehnuteľnosť),
 - b) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve prináležiacemu k bytu vo veľkosti 4290/685360.
- 2) Bližšia špecifikácia nehnuteľností uvedených v ods. 1) tohto článku zmluvy je v zmysle platných právnych predpisov uvedená v tejto kúpnej zmluve, pričom ich podrobný popis obsahuje znalecký posudok pod por. č. 064/2012 v znaleckom denníku znalca v odbore stavebníctvo a oceňovanie nehnuteľností - Ing. Judit Szeberényi, bytom: kpt. Rašu č. 6, 841 01 Bratislava, zo dňa 19.04.2012.

- 3) Predávajúci nadobudol predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva na základe Kúpnej zmluvy od Slovenská republika – Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, povolením vkladu V-18680/09 zo dňa 23.09.2009, právne účinky od 31.08.2009.
- 4) Predávajúci ako výlučný vlastník touto zmluvou prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy do výlučného vlastníctva kupujúceho a kupujúci od predávajúceho nehnuteľnosť špecifikovanú v tomto článku zmluvy, ods. 1) za dohodnutú kúpnu cenu v zmysle článku IX, ods. 1) tejto zmluvy kupuje do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 v pomere k celku.

Článok IV.

Špecifikácia bytu a jeho vybavenie

- 1) Predmetný byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva bytu, ktorým je predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, 2x loggia, pivnica č. 12-B vedľa bytu.
- 2) Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stupačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od rozvodov pre služby retransmisie, zvonček, poštová schránka, telefónna prípojka a domáci telefón
- 3) Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a predávajúci na základe tejto zmluvy na kupujúceho prevádza aj vlastnícke právo k nasledovným zariadeniam: kuchynská linka so vstavanými spotrebičmi, umývačka, varná doska, rúra, chladnička, vo vybavení kuchynský stôl so stoličkami, posteľ, obývacia stena sú súčasťou predaja tak ako boli prezentované pri osobnej obhliadke. V cene bytu sú parkety bez pokládky v izbe.
- 4) Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu (pivnica) vrátane zárubní, okien bytu, ako aj príslušenstva bytu, privodmi teplej úžitkovej a studenej vody a plynu od hlavných uzatváracích ventilov pre byt, kanalizáciou po zaústenie do zvislého odpadového potrubia, ústredného kúrenia od radiátorových ventilov a elektrickými ističmi pre byt. Priečka oddelujúca prevádzaný byt od bytu susediaceho s prevádzaným bytom je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov prevádzaného bytu a vlastníka susedného bytu.
- 5) Podlahovou plochou jednotlivých miestností sa rozumie plocha miestnosti ohraničená jednotlivými zvislými konštrukciami bez omietok.

Článok V.

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu

- 1) S vlastníctvom predmetného bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ktorého súčasť predmetný byt tvorí, vo veľkosti 4290/685360-in.
- 2) Spoločnými časťami obytného domu sú tie časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, závetria, schodiská, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, šachty, podesty, strechy výťahov.
- 3) Spoločnými zariadeniami obytného domu sú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, najmä, nie však výlučne: výťahy, kočíkareň, sušiareň, práčovňa, žehliareň, miestnosť pre mopedy a bicykle, STA, bleskozvody, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, vrátane rozvodov, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplonosné, telefónne a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je byt umiestnený.
- 4) Príslušenstvom domu sú tie časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, kanalizačná a vodovodná šachta, odkvapový a prístupový chodník okolo objektu vrátane schodov pri vstupe do objektu.
- 5) Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve patriacim k bytu, ktorého veľkosť je 4290/685360,
- 6) V dome sa nenachádzajú žiadne zariadenia civilnej ochrany (CO) obyvateľstva.

Článok VI.

Technický stav domu a bytu

- 1) Kupujúci prehlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, bytového domu a priestorov najmä z osobnej obhliadky, stav je mu dobre známy a byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach, príslušenstve k domu v tomto stave kupuje.

- 2) Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia spoločných častí, zariadení domu, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.
- 3) Kupujúci nepožiadav v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, o zistenie technického stavu bytu znaleckým posudkom s uvedením opráv nevyhnutných vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.

Článok VII. Úprava práv k pozemku

- 1) Pozemok zastavaný domom so sup. číslom 3110 parcela registra C, parc. číslo 3651/192- zastavané plochy a nádvorja, výmera 1102m², je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3547, nie je v podielovom spoluvlastníctve predávajúceho a preto nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.

Článok VIII. Správa domu

- 1) Predávajúci oboznamuje kupujúceho, že správa bytového domu je zabezpečená na základe Zmluvy o výkone správy spoločnosťou BYTY, spol. s r.o. IČO: 31380239, so sídlom: Janotová 14-16, 841 05 Bratislava, ako správcom nehnuteľnosti.
- 2) Kupujúci podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vyhlasuje, že bez výhrad pristupuje k zmluve o výkone správy. Pristúpenie nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
- 3) Vymedzenie práv a povinností podľa odseku 2 tohto článku zmluvy je predmetom samostatnej zmluvy.
- 4) Predávajúci a kupujúci sa zaväzujú, že oznámia správcovi zmenu vlastníka bytu za účelom prepisu odberných miest a vyhotovenia vyúčtovania ich používania ku dňu odovzdania nehnuteľnosti, najneskôr do 10 dní od odovzdania nehnuteľnosti kupujúceho.
- 5) Predávajúci vyhlasuje, že voči správcovi nehnuteľnosti má vysporiadané všetky svoje splatné ako aj nesplatné záväzky. Zároveň sa zaväzujú uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu podľa obsahu preberacieho protokolu k nehnuteľnosti, a to najmä:
 - a) prípadný nedoplatok, vzniknutý na základe vyúčtovania nákladov za rok 2011.
 - b) zodpovedajúcu časť prípadného nedoplatku, ktorý vznikne na základe vyúčtovania nákladov za obdobie od 01.01.2012 do dňa odovzdania bytu,Dalej sa zmluvné strany dohodli, že prípadný preplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, ktoré sa viažu k času pred prevzatím bytu zo strany kupujúceho, patria predávajúceho.
- 6) Kupujúci berie na vedomie, že v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., v platnom znení, je na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu v dome, ktoré urobil vlastník bytu v dome, zriadené záložné právo práv k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome v prospech spoločenstva alebo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, záložné právo v prospech Slovenskej republiky – Bytovej agentúry rezortu ministerstva obrany, IČO: 34 000 666 podľa V-18680/09 zo dňa 23.09.2009 a zároveň záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO 31320155 na byt podľa V-23881/09 zo dňa 18.11.2009.

Článok IX. Cena bytu a spoluvlastníckych podielov

- 1) Predávajúci predáva kupujúceho predmetné nehnuteľnosti (byt) s príslušenstvom v celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve domu tak, ako je uvedené v článku III., ods. 1) tejto zmluvy. Kupujúci nadobudne predmetné nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva so všetkým zákonným príslušenstvom, so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými. Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody stanovili celkovú kúpnu cenu 71.000,- Eur, (slovom: Sedemdesiatjedentisíc Eur). Zmluvné strany si dohodli podmienky splatenia kúpnej ceny nasledovne:
 - a) prvú časť - zálohu na kúpnu cenu kupujúci zaplatil pred podpisom tejto zmluvy dňa 16.03.2012, hotovostnou formou, na základe vystavenia príjmového pokladničného dokladu sprostredkovateľom, Zuzana Ondrejková - Sirrah, Bratislava, IČO: 37 069 616 v sume 1.000,- Eur (slovom: jedentisíc eur). Uvedená suma je započítaná do celkovej kúpnej ceny s čím výslovne účastníci zmluvy súhlasia,

- 2) Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia spoločných častí, zariadení domu, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.
- 3) Kupujúci nepožiadav v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, o zistenie technického stavu bytu znaleckým posudkom s uvedením opráv nevyhnutných vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.

Článok VII. Úprava práv k pozemku

- 1) Pozemok zastavaný domom so sup. číslom 3110 – parcela registra C, parc. číslo 3651/192- zastavané plochy a nádvoria, výmera 1102m², je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3547, nie je v podielovom spoluvlastníctve predávajúceho a preto nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.

Článok VIII. Správa domu

- 1) Predávajúci oboznamuje kupujúceho, že správa bytového domu je zabezpečená na základe Zmluvy o výkone správy spoločnosťou BYTY, spol. s r.o. IČO: 31380239, so sídlom: Janotová 14-16, 841 05 Bratislava, ako spravcom nehnuteľnosti.
- 2) Kupujúci podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vyhlasuje, že bez výhrad pristupuje k zmluve o výkone správy. Pristupenie nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
- 3) Vymedzenie práv a povinností podľa odseku 2 tohto článku zmluvy je predmetom samostatnej zmluvy.
- 4) Predávajúci a kupujúci sa zaväzujú, že oznámia správcovi zmenu vlastníka bytu za účelom prepisu odborných miest a vyhotovenia vyúčtovania ich používania ku dňu odovzdania nehnuteľnosti, najneskôr do 10 dní od odovzdania nehnuteľnosti kupujúcemu.
- 5) Predávajúci vyhlasuje, že voči správcovi nehnuteľnosti má vysporiadané všetky svoje splatné ako aj nesplatené záväzky. Zároveň sa zaväzujú uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu podľa obsahu preberacieho protokolu k nehnuteľnosti, a to najmä:
 - a) prípadný nedoplatok, vzniknutý na základe vyúčtovania nákladov za rok 2011.
 - b) zodpovedajúcu časť prípadného nedoplatku, ktorý vznikne na základe vyúčtovania nákladov za obdobie od 01.01.2012 do dňa odovzdania bytu.
 Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že prípadný preplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, ktoré sa viažu k času pred prevzatím bytu zo strany kupujúceho, patria predávajúcemu.
- 6) Kupujúci berie na vedomie, že v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., v platnom znení, je na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu v dome, ktoré urobil vlastník bytu v dome, zriadené záložné právo práv k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome v prospech spoločenstva alebo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, záložné právo v prospech Slovenskej republiky – Bytovej agentúry rezortu ministerstva obrany, IČO: 34 000 666 podľa V-18680/09 zo dňa 23.09.2009 a zároveň záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO 31320155 na byt podľa V-23881/09 zo dňa 18.11.2009.

Článok IX. Cena bytu a spoluvlastníckych podielov

- 1) Predávajúci predáva kupujúcemu predmetné nehnuteľnosti (byt) s príslušenstvom v celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve domu tak, ako je uvedené v článku III., ods. 1) tejto zmluvy. Kupujúci nadobudne predmetné nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva so všetkým zákonným príslušenstvom, so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými. Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody stanovili celkovú kúpnu cenu 71.000,- Eur, (slovom: Sedemdesiatjedentisíc Eur). Zmluvné strany si dohodli podmienky splatenia kúpnej ceny nasledovne:
 - a) prvú časť - zálohu na kúpnu cenu kupujúci zaplatil pred podpisom tejto zmluvy dňa 16.03.2012, hotovostnou formou, na základe vystavenia príjmového pokladničného dokladu sprostredkovateľom, Zuzana Ondrejková - Sírrah, Bratislava, IČO: 37 069 616 v sume 1.000,- Eur (slovom: jedentisíc eur). Uvedená suma je započítaná do celkovej kúpnej ceny s čím výslovne účastníci zmluvy súhlasia.

- b) druhú časť kúpnej ceny vo výške 2.100,- Eur (slovom: Dvetisíc jedného eur) kupujúci uhradí na základe hypotekárneho úveru bezhotovostnou formou nasledovne:
- i) čiastku 1.100,- Eur na číslo účtu: 3041111640900, vedený Slovenská sporiteľňa, a.s.
 - ii) čiastku 1.000,- Eur na číslo účtu: 42023336298360, vedený BRE Bank SA, pobočka zahraničnej banky mBank v Slovenskej rep. a.s.
- c) tretiu časť kúpnej ceny vo výške 2.771,90 uhradí kupujúci prostredníctvom hypotekárneho úveru bezhotovostnou formou na základe vyčistenia zostatku Záložného práva v prospech Slovenskej republiky - Bytovej agentúry rezortu ministerstva obrany, vedeného na LV 4631 pre k.u. Karlova Ves, zapísaného pod V-18680/09, a to na č. ú. 70001660618180, VS. 556343, vedený v Štátnej pokladnici.
- d) štvrtú časť kúpnej ceny uhradí kupujúci prostredníctvom hypotekárneho úveru bezhotovostnou formou na základe vyčistenia zostatku úveru Záložného práva, vedeného na LV 4631 pre k.u. Karlova Ves, zapísaného pod V-23881/09, a to na č. ú. 11969870580200, VS. 1487693762, SS. vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s.
- e) zostatok kúpnej ceny uhradí kupujúci prostredníctvom hypotekárneho úveru bezhotovostnou formou a to na účet predávajúceho č. ú. 22506717540200, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s.

Finančné prostriedky uvedené v bode b), c), d) a e) v celkovej výške 70.000,- Eur z hypotekárneho úveru, o ktorý kupujúci požiadal hypotekárnu banku budú poukázané v lehote do 2 pracovných dní od podania návrhu na vklad záložného práva v prospech hypotekárnej banky do katastra nehnuteľností, po predložení výtisku originálu listu vlastníctva číslo 4631 - čiastočný, pre katastrálne územie Karlova Ves, použiteľný na právne úkony s vyznačenou plombou návrhu na vklad záložnej zmluvy hypotekárnej banky čerpaného hypotekárneho úveru, ktorý kupujúcemu poskytne UniCredit Bank Slovakia a.s., Šancova 1 A, 813 33 Bratislava, IČO: 00 681 709 (ďalej len „hypotekárna banka“).

- 2) Kúpna cena sa považuje za zaplatenú v deň pripísania celkovej kúpnej ceny na účty uvedené v tomto článku zmluvy, ods. 1. Bezodkladne po pripísaní finančných prostriedkov na hore uvedené účty a zároveň po vystavení kvitancii - návrhov na výmaz záložných práv viaznucích v deň podpisu tejto zmluvy na nehnuteľnosti, ktoré vystavia po úhrade tretej a štvrtej časti kúpnej ceny za nehnuteľnosť Všeobecná úverová banka, a.s. a Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, bude podaný návrh na vklad kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

Článok X.

Nadobudnutie vlastníctva

- 1) Kupujúci nadobudne predmetné nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva dňom právoplatného rozhodnutia Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 2) V prípade, že Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho nepovolí a návrh na vklad vlastníctva preruší, zmluvné strany sú povinné vykonať všetko preto, aby došlo k odstráneniu dôvodov prerušenia návrhu na vklad a aby bol bez zbytočného odkladu podaný nový bezchybný návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho k nehnuteľnosti, príj. jeho prílohy. Ak aj na základe nového návrhu na vklad k nehnuteľnosti, príj. jeho príloh dôjde k jeho zamietnutiu, zmluvné strany si vrátia vzájomné plnenia ihneď po oznámení zamietnutia vkladu katastrom nehnuteľností v plnej výške.

Článok XI.

Vyhlásenia zmluvných strán

- 1) Predávajúci ručí za vlastníctvo, nespornosť a bezbremenosť nehnuteľnosti a zároveň prehlasuje, že na nehnuteľnosti neviazne žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená, záložné, ani iné práva tretích osôb, okrem tých, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy.
- 2) Predávajúci prehlasuje, že predmetné nehnuteľnosti odovzdá kupujúcemu do 30 dní po pripísaní finančných prostriedkov celkovej kúpnej ceny na hore uvedené účty, najneskôr dňa 30.06.2012. Byt bude odovzdaný na základe preberacieho protokolu, kde budú uvedené všetky odpisy meračov inžinierskych sietí v byte.
- 3) Predávajúci oboznámil kupujúceho so stavom predmetných nehnuteľností a tento ich kupuje v stave, v akom sa ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy nachádzajú. Nebezpečenstvo vzniku škody na predmetných nehnuteľnostiach znáša do protokolárneho odovzdania bytu kupujúcemu predávajúci.
- 4) Predávajúci výslovne prehlasuje a ubezpečuje kupujúceho, že:
 - a) vlastníctvo k nehnuteľnostiam uvedených v čl. III. ods. 1) tejto zmluvy a spôsob ich užívania je v súlade s platnými právnymi predpismi, rozhodnutiami správnych orgánov, a že im nie sú známe žiadne

okolnosti, ktoré by k vydaniu protichodného dokumentu štátneho orgánu mohol viesť (napr. výkon rozhodnutia, resp. exekúcia na majetok predávajúcich a pod.).

b) nie je vedený žiaden súdny spor ani exekučné, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie a že k nehnuteľnosti nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní,

c) k nehnuteľnostiam (k bytu) nie sú uzatvorené žiadne nájomné zmluvy, darovacie zmluvy, budúce kúpne zmluvy, zmluvy o zriadení záložného práva okrem záložného práva podľa tejto zmluvy, zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, okrem tých, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy,

d) k nehnuteľnosti neviaznu žiadne tarchy a ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sú vysporiadané dane a poplatky k príslušnému správcovi dane,

e) k prevádzanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne práva tretích osôb, a to výslovne právo bývania tretích osôb v nehnuteľnosti,

f) v prevádzanej nehnuteľnosti (byte) nie sú k trvalému alebo prechodnému pobytu prihlásené žiadne iné fyzické osoby a byt nie je sídlom žiadnej právnickej alebo inej osoby.

- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní nehnuteľnosti vyhotovia protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom bude zároveň uvedený presný stav energií (voda, plyn, elektrina, a pod.) súvisiace s užívaním bytu. Do okamihu odovzdania nehnuteľnosti kupujúcemu všetky platby súvisiace s užívaním nehnuteľnosti hradí výlučne predávajúci. Zmluvné strany sa zaväzujú do 10 kalendárnych dní odo dňa odovzdania nehnuteľnosti oznámiť poskytovateľom energií (poskytovatelia el. energie, vody, plynu a pod.) zmenu vlastníctva a za týmto účelom si poskytnúť vzájomnú súčinnosť. V prevádzanej nehnuteľnosti nie sú podpísané zmluvy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb (televízia, internet, telefón) nie je potrebné vykonať zmenu miesta pripojenia na inú adresu. Kupujúci si môže dňom odovzdania nehnuteľnosti (t. j. bytu č. 12-B a súvisiaceho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku) túto riadne užívať a sám si zvolíť poskytovateľov takýchto služieb.
- 6) Predávajúci sa zaväzuje, že s hypotekárnou bankou, ktorá poskytuje kupujúcemu úver uzavrie na výzvu kupujúceho alebo na výzvu hypotekárnej banky zmluvu o zriadení záložného práva, ktorej predmetom bude zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech hypotekárnej banky a ktorej uzavretie je nevyhnutné na poskytnutie hypotekárneho úveru kupujúceho. Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávok hypotekárnej banky týkajúce sa hypotekárneho úveru, ktorý má byť kupujúcemu poskytnutý na úradu kúpnej ceny. Kupujúci zároveň svojím podpisom na tejto zmluve vyjadruje svoj súhlas s nadobudnutím nehnuteľnosti so záložným právom uvedeným v tomto odseku. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupôsobiť pri príprave, rokovaníach a uzatváraní dokumentov, ktoré súvisia s prevodom predmetných nehnuteľností vo vzťahu k tretím osobám (banka, príslušná Správa katastra).
- 7) Správny poplatok podľa položky 11 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov z návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľností vo výške 66,- Eur hradí kupujúci prostredníctvom sprostredkovateľa. Kupujúci sa zároveň zaväzuje uhradiť správny poplatok vo výške 66,- Eur za podanie návrhu na vklad záložného práva k prevádzanému bytu a súvisiacemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu. Zmluvné strany prehlasujú, že netrvajú na podaní zrýchlených návrhov, a to na vklad záložného práva, a ani na vklad vlastníckeho práva, do katastra nehnuteľností. Predávajúci sa zároveň zaväzuje na úhradu poplatkov súvisiacich s prevodom nehnuteľností, t.j. overovanie pravosti podpisu pred notárom.
- 8) Predávajúci sa zaväzuje prostredníctvom Uni Credit Bank Slovakia a.s., a prostredníctvom Bytovej agentúry rezortu ministerstva obrany zabezpečiť kvitancie - návrhy na výmaz záložných práv viaznucích v deň podpisu tejto zmluvy na nehnuteľnosti, a to do 10 (desiatich) pracovných dní od vyplatenia tretej a štvrtej časti kúpnej ceny v zmysle čl. IX, ods. 1), pís. c) a d) tejto zmluvy. Predávajúci sa zároveň zaväzuje zabezpečiť podanie (poslanie poštou) kvitancii na príslušnú Správu katastra pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho k Nehnuteľnosti.

Článok XII.

Odstúpenie od zmluvy a doručovanie

- 1) Predávajúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak do 10.06.2012 nebude v plnej výške zaplatená kúpna cena. V takom prípade, je kupujúci povinný do 30 kalendárnych dní od odstúpenia od tejto zmluvy, zabezpečiť výmaz záložného práva banky kupujúceho viaznuceho na nehnuteľnostiach, pričom kupujúci je povinný znášať všetky náklady s tým spojené. Kupujúci zároveň zodpovedá za všetku škodu spôsobenú predávajúcemu nesplnením tejto povinnosti.

- 2) Právo predávajúceho odstúpiť od zmluvy neplatí v prípade, ak bolo meškanie spôsobené z dôvodov na strane predávajúceho alebo na strane hypotekárnej banky. V takom prípade sú zmluvné strany povinné podpísať písomný dodatok k tejto zmluve a upraviť lehotu splatnosti.
- 3) Kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, že príslušná Správa katastra preruší katastrálne konanie alebo zamietne povoliť vklad do katastra nehnuteľností a toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť. Toto právo kupujúci nemá v prípade, ak bolo konanie o návrhu na povolenie vkladu prerušené z dôvodov, ktoré je možné zmluvnými stranami opravou zmluvy, dodatkom ku zmluve alebo úpravou či doplnením iných podkladov k návrhu na povolenie vkladu odstrániť a druhá strana s vykonaním takýchto úprav súhlasí.
- 4) Kupujúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa ktorékoli z vyhlásení predávajúceho podľa čl. XI ods. 4 tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo ak predávajúci do nadobudnutia vlastníctva kupujúci nehnuteľnosť sčudzí, zaťažú alebo dá do užívania tretím osobám, s výnimkou zriadenia záložného práva podľa čl. VIII. ods. 6 tejto zmluvy.
- 5) Kupujúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak predávajúci na výzvu kupujúceho alebo na výzvu hypotekárnej banky neuzavrie zmluvu o zriadení záložného práva, špecifikovanú v čl. XI. ods. 6 tejto zmluvy.
- 6) Odstúpenie od zmluvy treba druhej strane oznámiť písomne. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje a každý z účastníkov je povinný vydať druhému všetko, čo podľa nej dostal. Pri vydávaní sa primerane použije § 560 Občianskeho zákonníka.
- 7) Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy účastníkov uvedené v záhlaví zmluvy.
- 8) Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.

Čl. XIII. Záverečné ustanovenia

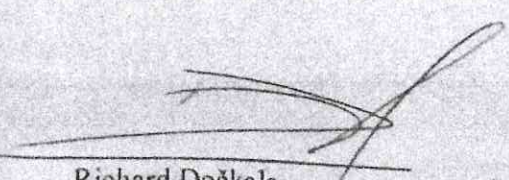
- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami, pričom účinky prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nastávajú okamihom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
- 3) Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z tohto záväzkového vzťahu sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. a § 588 a násl. Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 4) Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, ktoré majú pravosť originálu z toho dve vyhotovenia sú určené na podanie príslušnému pracovisku Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, jedno vyhotovenie predávajúcej, jedno vyhotovenie kupujúceho, jedno hypotekárnej banke.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu neuzatvárali v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.


V Bratislave dňa 18.05.2012

V Bratislave dňa 18.05.2012

Predávajúci:

Kupujúci:


Richard Dočkala


Peter Lupták



OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Richard Dočkala**, dátum narodenia **22.1.1973**, r.č. **730122/6548**, bytom **Bratislava, Hlaváčiková 3110/8**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: **SP027217**, ktorý(á) listinu predtým mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo **O 317829/2012**.

Bratislava dňa 18.5.2012



JUDr. Gabriela Piskunová
notársky koncipient poverený notárom
Mgr. Janou Borovičkovou

Upozornenie! Notár legalizáciou
neosvedčuje pravdivosť skutočností
uvádzaných v listine (§58 ods. 4
Notárskeho poriadku)



BYTY, spol. s r. o.
Janotova 14-16, 841 05 Bratislava

Stanislav Dekan
Silvia Dekanová
Hlaváčiková 6
841 05 Bratislava 4

Zn.: 11 / 593 / 2020 / Ch

V Bratislave, dňa 03.09.2020

Vec : Potvrdenie

Spoločnosť BYTY spol. s r.o., Janotova č. 14-16, 841 05 Bratislava ako správca domovej nehnuteľnosti na ul. **Hlaváčiková 6** v Bratislave, vydávame toto potvrdenie o veku stavby.

Predmetná budova bola odovzdaná do užívania po kolaudačnom rozhodnutí, ktoré nadobudlo platnosť v roku 1993 .

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka bytu.

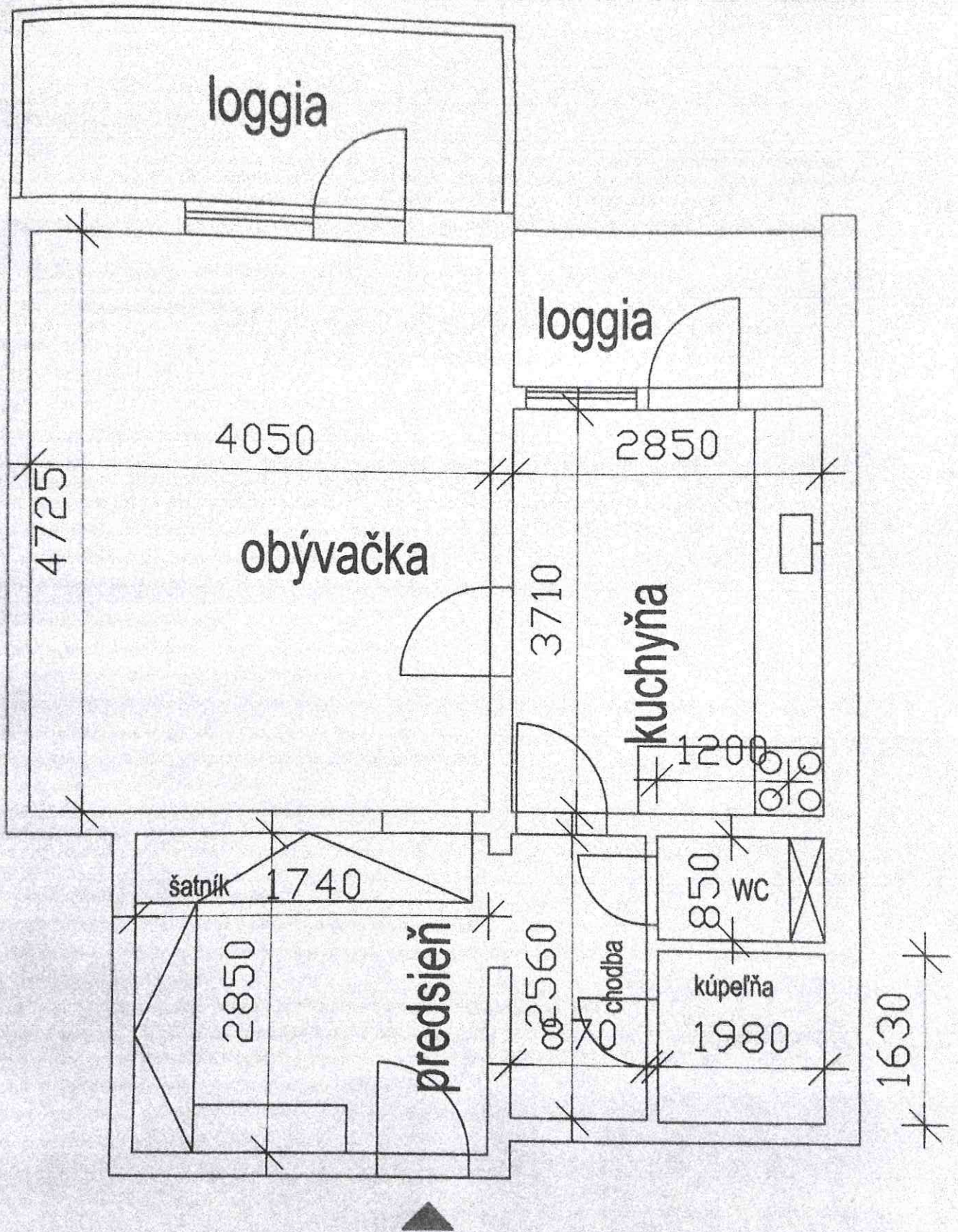


BYTY, spol. s r. o.
Janotova 14-16
841 05 Bratislava

BYTY, spol. s r. o.
Ing. Pavel Puha, konateľ spoločnosti

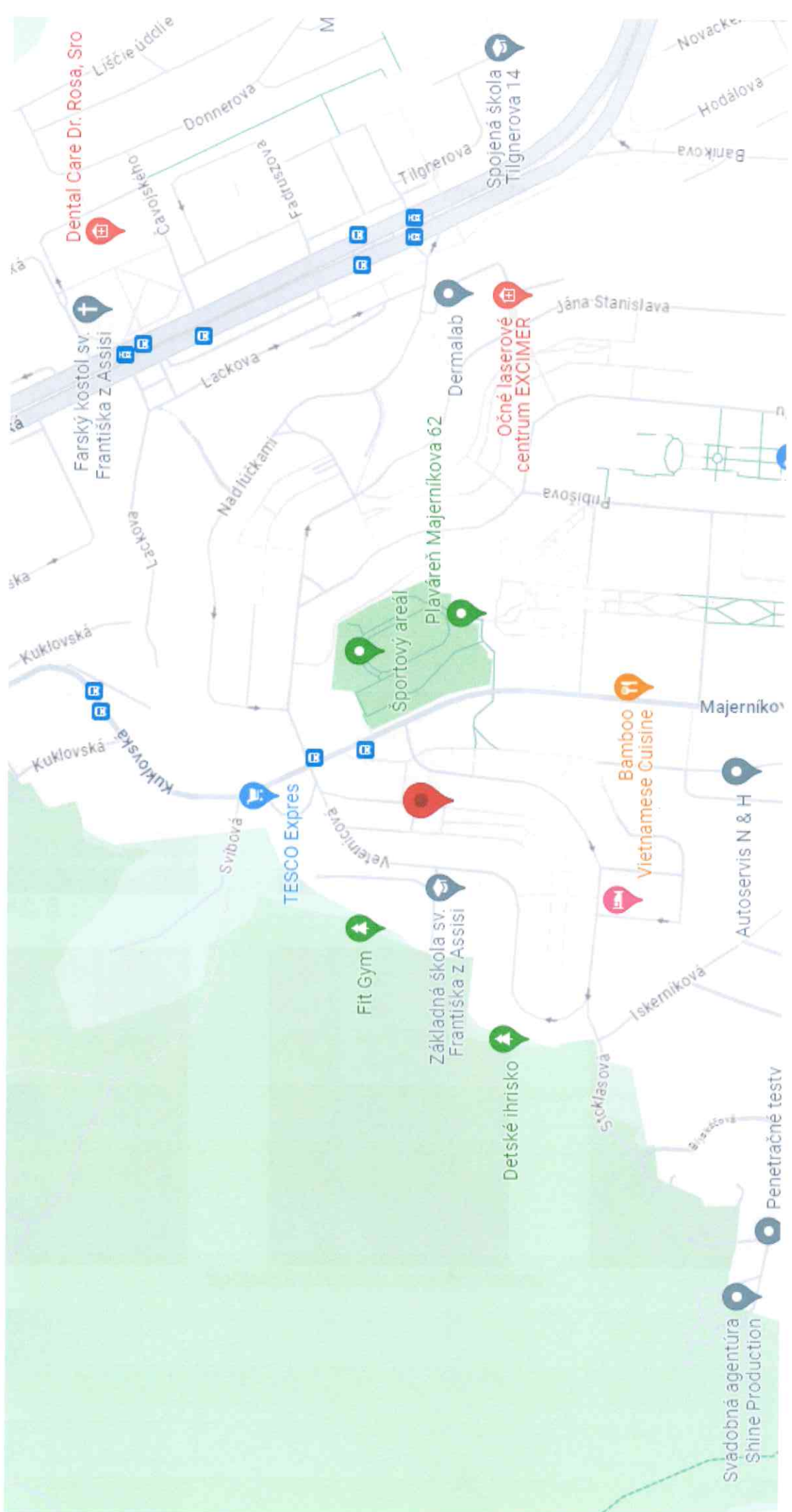
Byt č.12-B - prízemie v obytnom dome súp.č.3110
na parcele č. 1651/192 , k.ú. Karlova Ves

Hlaváčikova č.8
BRATISLAVA IV



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



Dental Care Dr. Rosa, Sro

Farský kostol sv. Františka z Assisi

TESCO Expres

Fit Gym

Základná škola sv. Františka z Assisi

Detské ihrisko

Svadobná agentúra Shine Production

Penetračné testy

Sportový areál

Plaváreň Majernikova 62

Očné laserové centrum EXCIMER

Bamboo Vietnamese Cuisine

Autoservis N & H

Lisčie údolie

Donnerova

Faturova

Tilgnerova

Spojená škola Tilgnerova 14

Novacke. Hodálova Bankova

Jána Stanislava

Pibišova

Majernikova

Iskernikova

Steklasova

Slavčova

Fotodokumentácia

Byt č. 12-B, prízemie, Hlaváčikova ul.č.8, Bratislava IV., zo dňa 11.06.2024



Pohľad na bytový dom zo S-V strany



Pohľad zo S-Z strany



Vchod č. 8



Vstupné priestory bytového domu



Spoločné priestory bytového domu





Vstup do bytu



Predsieň



Lóggia



Izba



Lóggia



Samostatné WC



Kúpeľňa



Kuchyňa



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 99/2024

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



Ing . Dagmar Jančovičová

