

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)
(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

so sídlom Junácka 1, 832 91 Bratislava

IČO 00 603 317 | DIČ 2020887385 | IBAN SK08 5600 0000 0018 0034 7007

v mene ktorej koná: Mgr. Matúš Čupka, starosta

Variabilný symbol: 2243124

Špecifický symbol: 22

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca

MH Teplárenský holding, a.s.

so sídlom Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

IČO 36 211 541 | DIČ 2020048580 | IČ DPH SK2020048580 | IBAN SK 17 1100 0000 0026 2706 4293

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III v oddiele Sa vo vložke č. 7386/B

v mene spoločnosti koná: Ing. Miroslav Kavula, generálny riaditeľ

Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „**Zmluvné strany**“)

nasledovne :

1. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme časti majetku v správe Prenajímateľa v prospech Nájomcu.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na základe Protokolu č. 63/91 o zverení nehnuteľného majetku Hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto zo dňa 30.9.1991 vykonáva správu nehnuteľnosti:
 - pozemku registra „E“ KN s parc. č. 11259, druh pozemku: záhrada, o výmere 754 m² evidovaného na liste vlastníctva č. 5567, vedenom pre okres Bratislava III, obec Bratislava – Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto.
3. Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi pozemok reg. „C“ KN s parc. číslom 11258/5, o výmere 103 m², bez založeného listu vlastníctva, ktorý zodpovedá časti pozemku uvedenom v bode 2 tohto článku Zmluvy do odplatného užívania, za podmienok uvedených v tejto Zmluve (ďalej aj len „**Predmet nájmu**“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné podľa článku 3. tejto Zmluvy.

4. Nájomca je výlučným vlastníkom stavby so súp. č. 3167, popis stavby: Výmenníková stanica, na parcele „C“ KN č. 11258/5 evidovanej na liste vlastníctva č. 977, vedenom pre okres Bratislava III, obec Bratislava – Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto.
5. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu nachádzajúceho sa pod stavbou uvedenou v ods. 4 tohto článku Nájomcom za účelom prevádzkovania výmenníkovej stanice - OST 883 Vajnorská.
6. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto na svojom zasadnutí konanom dňa 10.12.2024 prijalo uznesenie č. 16/20, ktorým schválilo nájom časti majetku definovaného v bode 3 tohto článku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Uznesenie č. 16/20 tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu využívať Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve.
8. Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že sa osobnou obhliadkou oboznámil so stavom Predmetu nájmu a tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nevykazuje žiadne vady, ktoré by mu bránili v užívaní Predmetu nájmu na účel dohodnutý touto Zmluvou a že od Prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadne iné plnenie vrátane zabezpečenia súhlasov úradov v súvislosti so stavom a vlastnosťami Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania. Nájomca ďalej vyhlasuje, že bol zo strany Prenajímateľa oboznámený s prístupovými komunikáciami.

2. DOBA NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**. Doba nájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy.

3. NÁJOMNÉ

1. Nájomné bolo stanovené na základe znaleckého posudku č. 63/2024, vypracovaného znalcom v odbore stavebníctvo: Ing. Petrom Kapustom (ďalej ako „**znalecký posudok**“) vo výške **2 434,41 €/rok** (slovom *dvetisícštyristotridsaťštyri eur a štyridsaťjeden eurocentov*). Nájomné je uvedené bez DPH. K nájomnému bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.

4. PLATOBNÉ A FAKTURAČNÉ PODMIENKY

1. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje včas platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vždy za kalendárny rok užívania Predmetu nájmu. Nájomné je splatné vždy k 31.03. príslušného kalendárneho roka. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platby v prospech Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je povinný za účelom úhrady nájomného vystaviť Nájomcovi faktúru a túto faktúru Nájomcovi zaslať na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy tak, aby mal Nájomca možnosť faktúru uhradiť včas. Nájomca týmto výslovne súhlasí so zasielaním elektronických faktúr vo formáte „.pdf“ na e-mailovú adresu Nájomcu: faktury.mhth@mhth.sk. Za moment doručenia faktúry sa považuje doručenie faktúry do emailovej schránky Nájomcu.
4. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak.
5. Faktúra bude obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a interné číslo Nájomcu (ďalej len „**číslo objednávky**“) oznámené Prenajímateľovi Nájomcom po uzatvorení tejto Zmluvy.
6. V prípade námietok Nájomcu voči správnosti vystavenej faktúry je Nájomca oprávnený faktúru, ktorá:
 - a) má chybu vyplývajúcu z nesprávne uvedeného predmetu, množstva alebo ceny a/alebo neobsahuje číslo objednávky Nájomcu a/alebo

- b) nespĺňa formálne náležitosti podľa ustanovení § 74 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov

do 5 pracovných dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi vrátiť Prenajímateľovi spolu s vytknutím jej nesprávosti, pričom Prenajímateľ je povinný buď chybnú faktúru opraviť a doručiť Nájomcovi takto riadne opravenú faktúru alebo vyhotoviť nový účtovný doklad – faktúru, ktorá dopĺňa pôvodnú faktúru s tým, že tento doklad musí okrem povinných údajov obsahovať aj poradové číslo pôvodnej faktúry.

V prípade oprávnených námietok Nájomcu podľa tohto odseku lehota splatnosti neplynie a lehota splatnosti faktúry začne plynúť až od doručenia riadne opravenej faktúry, resp. riadnej faktúry, Nájomcovi.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka. Prenajímateľ je oprávnený prvý krát zvýšiť nájomné za rok 2026.
8. V prípade omeškania s platbou nájomného, resp. jeho pomernej časti je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej časti za každý aj začatý deň omeškania.
9. Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného vrátane jej príslušenstva alebo pohľadávky na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy Prenajímateľom je možné iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.
10. Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na nájomné alebo na platby ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutými na základe Zmluvy alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

5. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu a aby nespôsobil prenajímateľovi škodu.
2. Nájomca je povinný dňom začatia nájmu užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou tak, aby Nájomca užívaním Predmetu nájmu nespôsoboval Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody, ani ich neobmedzoval v ich užívacích a vlastníckych právach.
3. Nájomca je povinný v prípade nebezpečenstva hroziacej alebo vznikutej škody na zdraví alebo majetku umožniť Prenajímateľovi, prípadne inej poverenej osobe alebo oprávnenej osobe podľa zákona alebo tejto Zmluvy, vstup na Predmet nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode kedykoľvek kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a užívanie Predmetu nájmu a za týmto účelom vstupovať na Predmet nájmu. V prípade, že k dohode o kontrole nedôjde, je tak Prenajímateľ oprávnený urobiť v termíne oznámenom Prenajímateľom, a to aj za predpokladu, že Nájomca sa v tomto termíne v Predmete nájmu nenachádza.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej formy užívania akejkoľvek tretej osobe.

Súhlas Prenajímateľa môže byť daný výlučne ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.

7. Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná. Zároveň sa to považuje za dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
8. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú na Predmete nájmu zdržiavať, v rozsahu ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Nájomca je v plnom rozsahu taktiež zodpovedný za požiaru ochranu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (pracovný úraz, požiar a pod.) je Nájomca povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na príslušné orgány a zabezpečiť ostatné povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom vznik takejto udalosti je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia o dodržiavaní maximálnych prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku, infrazvuku a vibrácií v súlade s vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
9. Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá do užívania Predmet nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
10. O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, opis prípadných väd Predmetu nájmu a prípadné iné vyhlásenia Nájomcu a/ alebo Prenajímateľa.

6. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU A NÁHRADA ŠKODY

1. Každá zo Zmluvných strán nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu porušením všeobecne záväzných platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky a tejto Zmluvy. V prípade porušenia povinnosti je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu v plnom rozsahu. V prípade porušenia povinnosti je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi výlučne spôsobenú skutočnú škodu.
2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú Prenajímateľovi jeho zamestnancami, pričom ustanovenia Zákonníka práce o zodpovednosti zamestnancov za škodu tým nie sú dotknuté.
3. Na vznik zodpovednosti za spôsobenú škodu nie je nevyhnutné, aby bola spôsobená úmyselným konaním Zmluvnej strany, oprávnenej osoby Zmluvnej strany alebo inej poverenej osoby, ale postačuje spôsobenie škody z nedbanlivosti.
4. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie k predchádzaniu škodám a k minimalizácii vzniknutých škôd.

7. ZÁNİK ZMLUVY

1. Táto Zmluva zaniká:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán k určenému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany,
 - c) odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy v prípadoch, ktoré ustanovuje táto Zmluva alebo z dôvodov stanovených v zákone,
 - d) odstúpením Nájomcu od Zmluvy v prípadoch, ktoré ustanovuje táto Zmluva.
2. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená túto Zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy v prípade, že Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo ak Nájomca inak porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo ak je Nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, pokiaľ Nájomca ktoréhokoľvek z vyššie uvedených porušení zakladajúcich dôvod na odstúpenie od Zmluvy nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu Prenajímateľ na tento účel poskytne. Dodatočná primeraná lehota nesmie byť kratšia ako 10 kalendárnych dní.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj v nasledovných prípadoch a aj bez výzvy na dodatočné splnenie záväzkov, a bez toho, aby Prenajímateľovi vznikla z dôvodu odstúpenia povinnosť nahradiť škodu alebo akékoľvek sankcie:
 - a) ak sa Nájomca stane spoločnosťou v kríze v zmysle § 67a Obchodného zákonníka,
 - b) vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu alebo povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo vstup Nájomcu do likvidácie,
 - c) začatie exekučného konania proti Nájomcovi,
 - d) ak vznikne dôvodné podozrenie, že komukoľvek, kto je súčasťou organizácie Prenajímateľa alebo akémukoľvek podriadenému, či zástupcovi Prenajímateľa Nájomca alebo jeho podriadený alebo zástupca ponúkol alebo dal úplatok; za dôvodné podozrenie pre účely toho ustanovenia Zmluvy sa považuje vznesenie obvinenia za konkrétny skutok, ktorý napĺňa skutkovú podstatu príslušného trestného činu.
5. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak nemôže Predmet nájmu užívať nepretržite po dobu dlhšiu ako 30 dní z dôvodov na strane Prenajímateľa a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v dodatočne mu za tým účelom poskytnutej lehote nie kratšej ako 20 dní od doručenia výzvy na zjednanie nápravy.
6. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia Zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. V odstúpení od Zmluvy musia byť vymedzené dôvody odstúpenia od Zmluvy, ak táto Zmluva alebo zákon neustanovuje inak. Účinky odstúpenia sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, ak táto Zmluva neustanovuje inak.
7. Na základe súhlasu oboch Zmluvných strán zaniká táto Zmluva v prípade straty vlastníckeho alebo iného dispozičného práva Nájomcu k stavbe umiestnenej na Predmete nájmu akýmkoľvek spôsobom (rozvázovacia podmienka).
8. Skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy, nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa ustanovení tejto Zmluvy, ktorý vznikol počas účinnosti Zmluvy, a ďalej ustanovení tejto Zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy.

8. KOMUNIKÁCIA ZMLUVNÝCH STRÁN A DORUČOVANIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že primárnymi osobami oprávnenými komunikovať vo veciach týkajúcich sa tejto Zmluvy sú:
 - a) kontaktná osoba za Nájomcu:
 - b) kontaktná osoba za Prenajímateľa:
2. Písomnosti podľa tejto Zmluvy sa doručujú osobne, poštou, kuriérskou službou alebo prostredníctvom elektronických médií (napr. e-mail). Písomnosti sa doručujú na poslednú odosielateľovi známu adresu Prijímateľa. Každá zo Zmluvných strán je povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o akejkoľvek zmene adresy alebo kontaktného údaju (telefónne číslo, e-mailová adresa).
3. Akákoľvek komunikácia súvisiaca s touto Zmluvou prebieha medzi Zmluvnými stranami písomnou formou (pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak) a to tak, že písomnosti doručované jednou Zmluvnou stranou druhej Zmluvnej strane budú doručované prostredníctvom pošty ako doporučená listová zásielka alebo prostredníctvom kuriérskej služby alebo osobne alebo

prostredníctvom elektronickej pošty alebo telefaxom na adresy Zmluvných strán uvedené v tomto bode tohto článku Zmluvy. Písomnosť sa pokladá za doručení v deň, kedy adresát potvrdí jej prijatie doručovateľovi. V prípade doručovania písomnosti elektronicou poštou sa písomnosť pokladá za doručení momentom, kedy bude odosielateľovi správy elektronicou poštou doručené oznámenie o doručení správy elektronicou poštou. V prípade doručovania písomnosti telefaxom sa písomnosť pokladá za doručení momentom, keď bude odosielateľovi správy potvrdený úspešný prenos. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte doručovanej poštou Zmluvnej strane alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou Zmluvnej strane preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

4. Za účelom realizácie komunikácie a doručovania sa Zmluvné strany zaväzujú používať kontaktné údaje uvedené v tejto Zmluve alebo oznámené v súlade s touto Zmluvou. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne písomne oznámiť akúkoľvek zmenu svojich kontaktných údajov alebo kontaktných údajov oprávnených osôb druhej Zmluvnej strane. Ak v tejto Zmluve nie je ustanovené inak, zmena je účinná dňom doručenia písomného oznámenia bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že bežná písomná komunikácia (napr. komunikácia týkajúca sa organizácii stretnutí alebo iných organizačných záležitostí alebo podkladov pre fakturáciu a pod.) alebo komunikácia v iných prípadoch vyslovene uvedených v tejto Zmluve môže byť vykonávaná prostredníctvom e-mailu. Komunikácia Zmluvných strán, ktorá má povahu právneho úkonu (napr. odstúpenie od zmluvy, uplatnenie zmluvnej pokuty a pod.) bude vykonávaná písomne v listinnej podobe s doporučeným doručovaním druhej Zmluvnej strane prostredníctvom poštovej služby alebo kuriérskej služby.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že prvé zverejnenie zabezpečí nájomca.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade, ak sa podstatne zmenia podmienky, ktorých splnenie považujú za podstatné, zosúladiť Zmluvu s aktuálnym stavom, vo forme jej písomných dodatkov, ktoré budú chronologicky číslované. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa s výnimkou ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve bude riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa vyvarujú akýchkoľvek krokov, ktoré by znemožnili, sťažili alebo spochybnil práva, povinnosti alebo záväzky, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory týkajúce sa záväzkov a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú prednostne riešiť osobným rokovaním.
5. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
6. Zmluvná strana berie na vedomie, že v súvislosti so spracúvaním osobných údajov a/alebo osobných údajov členov štatutárneho orgánu, spoločníkov/akcionárov, zamestnancov a poverených osôb druhej zmluvnej strany je viazaná povinnosťou mlčanlivosti v súlade s čl. 90 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje

smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej len „**Nariadenie**“) a ust. § 79 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“). Zachovávať mlčanlivosť podľa tohto bodu Zmluvy sú povinní aj jej zamestnanci, jej štatutárni zástupcovia, členovia jej štatutárneho orgánu, kontaktné osoby ako aj ostatné osoby, ktoré prichádzajú akýmkoľvek spôsobom do kontaktu s osobnými údajmi. Povinnosť podľa tohto bodu Zmluvy naďalej trvá aj po zániku Zmluvy bez obmedzenia, čo Zmluvná strana berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. Zmluvná strana sa zaväzuje vopred poučiť všetky osoby podľa tohto bodu Zmluvy o povinnosti zachovávať mlčanlivosť, a to aj po zániku ich právneho vzťahu k zmluvnej strane, a o rizikách a nárokoch spojených s porušením tejto povinnosti.

7. Zmluvná strana berie na vedomie, že druhá Zmluvná strana spracúva jej osobné údaje, osobné údaje členov jej štatutárneho orgánu, štatutárnych zástupcov, kontaktných osôb a jej zamestnancov v nevyhnutnom rozsahu na účel plnenia podľa tejto Zmluvy. Zmluvná strana zároveň vyhlasuje, že osoby podľa prvej vety tohto bodu boli poučené o ich právach v oblasti ochrany osobných údajov a povinnosti zachovávať mlčanlivosť, čo potvrdzuje svojím podpisom.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s Nariadením, Zákonom ako aj ostatnými právnymi predpismi v oblasti ochrany osobných údajov, čo potvrdzujú svojím podpisom.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že prijali náležité organizačné a technické opatrenia na zabezpečenie ochrany osobných údajov, a to najmä pred ich zneužitím, zničením alebo stratou akýmkoľvek spôsobom.
10. Zmluvné strany, zhodne každá vyhlasuje, že je plne spôsobilá a oprávnená na tento právny úkon, že nikoho neuviedla do omylu a ustanovenia tejto Zmluvy obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu prejavenu bez tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
11. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak ich súhlasu so všetkými jej ustanoveniami ju podpisujú.
12. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, pričom Prenajímateľ obdrží päť (5) rovnopisov, Nájomca obdrží jeden (1) rovnopis Zmluvy.
13. Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:
 - Uznesenie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 16/20
 - Znalecký posudok č. 63/2024

V Bratislava, dňa

V Bratislave, dňa

Za prenájomcu

Za nájomcu:

Mgr. Matúš Čupka
starosta
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Ing. Miroslav Kavula
generálny riaditeľ
MH Teplárenský holding, a.s

Ing. Vojtech Červenka
Obchodný riaditeľ
MH Teplárenský holding, a.s

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto



VÝPIS z UZNESENÍ zo 16. zasadnutia

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

konaného dňa 10. decembra 2024

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Vec

Návrh na schválenie nájmu pozemku registra „C“ KN parc. č. 11258/5, vo výmere 103 m², v katastrálnom území Nové Mesto pre MH Teplárenský holding, a.s., z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Uznesenie 16/20 zo dňa 10.12.2024

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

schvaľuje

nájom pozemkov reg. „C“ KN, v k. ú. Nové Mesto,

parc. číslo 11258/5, o výmere 103 m², bez založeného LV

- právny stav pozemku na parcele reg. „E“ KN p.č. 11259, záhrada, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

; v prospech nájomcu:

MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto,

; v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa,

; z dôvodu, že na predmetnom pozemku je umiestnená stavba OST vo výlučnom vlastníctve nájomcu,
; na dobu neurčitú,

; za nájomnú cenu vo výške:

2 434,41 EUR/rok

; za podmienok:

nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 120 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve,

v prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Mgr. Matúš Čupka, v. r.
starosta

Za správnosť výpisu uznesenia:

Referát organizačný

Marek Paulovič

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Papradňová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301**e-mail:** kapusta.znalec55@gmail.com**evidenčné číslo:** 911 517**Zadávateľ:**

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka č.1, 832 91 Bratislava

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka č.0758/2024 zo dňa 05.011.2024

IČO: 00 603 317

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty spätného nájomného za pozemok registra "C" KN parc.č.11258/5, v k.ú.Nové Mesto za roky 2024 a 2023, situovaného pod stavbou súp.č.3167, na ul.Vajnorská, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh): 21 (10)**Počet vyhotovení:** 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu spätného nájomného za pozemok registra "C" KN parc.č.11258/5, v k.ú.Nové Mesto za roky 2024 a 2023, situovaného pod stavbou súp.č.3167, na ul.Vajnorská, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vysporiadania.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

07.11.2024

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

07.11.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 08.11.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 08.11.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznatky z miestnej obhliadky
- Fotodokumentácia
- Prehľad vývoja cien pozemkov v MČ Nové Mesto

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- 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 predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

b) Definície použitých postupov

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

$V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – diskontná sadzba, 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 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný

predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. **5567**, k.ú. Nové Mesto

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELY registra " E " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 11259 - záhrada o výmere 754 m²

1

1

Legenda:

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník

Por.č.1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV

ČASŤ C: Ťarchy:

Vlastník por.č.1 - Vid'.LV

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.11.2024.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.11.2024.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: objednávka

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

Geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom, pozemok je zakreslený v mapových podkladoch katastra.

Popisné údaje katastra nie sú v súlade so skutočným stavom. Pozemok nemá založený LV v operáte registra "C".

Pozemok má založený LV č.5567 v operáte registra "E".

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemok parc.č.11258/5 - záhrada o výmere 103 m²

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

Nie sú žiadne.

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-územné plány miest)

V zmysle územného plánu mesta Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je posudzovaná nehnuteľnosť situovaná v území s funkčným kódom 101-stabilizované územie viacpodlažnej zástavby obytného územia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2024

POPIS

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc.č.11258/5 (podľa registra "E" KN sa jedná o časť parc.č.11259 - je zapísaná na LV č.5567) - nemá založený LV. Pozemok je prístupný autom z ul.Vajnorská, cez pozemok parc.č.11258/4-po spevnenej komunikácii. Pozemok je situovaný v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemok je situovaný v vnútroblokovom priestore bytových domov.Je zastavaný stavbou-objektom s.č.3167. Pozemok má rovinatý charakter. V Dotknutej lokalite sú situované všetky inžinierske siete. Pozemok je situovaný na okraji širšieho centra mesta.

Podľa prehľadu cien v MČ Nové Mesto v roku 2024 sa priemerná cena pozemkov pohybovala v reláciach od 250,- do 357,-Eur/m².V roku 2023 sa priemerná cena pozemkov pohybovala v reláciach od 240,- do 335,-Eur/m².

Cenový nárast u pozemkov medziročne sa obvykle pohybuje v rozpätí 3-4%, u iných typov nehnuteľností (napr.byty,domy) sa obvykle pohybuje v rozpätí 5-7%.

Pri stanovovaní výšky jednotlivých koeficientov sa vychádzalo z týchto okrajových podmienok:

- pozemok je situovaný na ul.Vajnorská, v blízkosti Trnavského mýta, jedná sa o okraj širšieho centra mesta, od centra mesta je pozemok vzdialený cca 2,6 km
- pozemok je zastavaný stavbou s.č.3167
- pozemok je rovinatého charakteru, prístupný zo spevnenej miestnej komunikácie s asfaltovým povrchom
- pozemok je situovaný v bytovej zóne
- v blízkosti sú situované zástavky MHD (električka, autobus)
- v susedstve pozemku sú situované všetky inžinierske siete

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
11258/5	záhrada	103,00	1/1	103,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00	4,9920
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,9920	331,42 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 11258/5	$103,00 \text{ m}^2 * 331,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 136,26
Spolu		34 136,26

2.1.1.2 Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2023

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
11258/5	záhrada	103,00	1/1	103,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,55
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,55 * 1,00$	4,8360
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,8360$	321,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 11258/5	$103,00 \text{ m}^2 * 321,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	33 069,18
Spolu		33 069,18

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

3.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

3.1.1 Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2024

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2024 sa vychádza z okrajových podmienok:

- predpokladaná doba návratnosti vloženéj investície 25 rokov
- daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 20%
- v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vloženéj investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemok zastavaný stavbou). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-daň z príjmu je uvažovaná vo výške **20%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

-úroková miera je uvažovaná vo výške **3,31%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 10/2023 až 09/2024 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 3,65% resp. 2,97%. Priemer úrokových mier - $(3,65 + 2,97) / 2 = 3,31\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 23,635 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	331,420 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	3,31 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	103,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 331,420 * \left[\frac{(1+0,0331)^{25} * 0,0331}{(1+0,0331)^{25} - 1} \right] * 1,20 = 23,635 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 103,00 \text{ m}^2 * 23,635 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,434,41 \text{ €/rok}}$$

3.1.2 Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2023

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2023 sa vychádza z okrajových podmienok:

- predpokladaná doba návratnosti vloženéj investície 25 rokov
- daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 20%
- v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vloženéj investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemok zastavaný stavbou). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-daň z príjmu je uvažovaná vo výške **20%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

-úroková miera je uvažovaná vo výške **2,95%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 12/2022 až 11/2023 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 3,82% resp. 2,08%. Priemer úrokových mier -

$(3,82+2,08)/2 = 2,95\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 22,002 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	321,060 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	2,95 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	103,00 m ²

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

$VSH_{NPMJ} = 321,060 * \left[\frac{(1+0,0295)^{25} * 0,0295}{(1+0,0295)^{25} - 1} \right] * 1,20 = 22,002 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 103,00 \text{ m}^2 * 22,002 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,266,21 \text{ €/rok}}$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2024 - parc. č. 11258/5 (103 m ²)	34 136,26
Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2023 - parc. č. 11258/5 (103 m ²)	33 069,18
Spolu pozemky (206,00 m²)	67 205,44
Všeobecná hodnota celkom	67 205,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	67 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatsedemtisícdivesto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2024	23,635	2 434,41
Pozemok parc.č.11258/5 - rok 2023	22,002	2 266,21
Spolu		4 700,61
Zaokrúhlene		4 700,00

Slovom: Štyritisíc sedemsto Eur/rok

V Bratislave, dňa: 08.11.2024

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy-register C,E
4. Výpis z LV č.5567 -register E
5. Prehľad úrokových mier z vkladov v bankách
6. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 63/2024.

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

Ing. Peter Kapusta