

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávatel' znaleckého posudku: Klaudia Marková, Zvolenská 22, PSČ 821 09, Bratislava

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 212/2013

vo veci stanovenia technického zhodnotenia stavby - nebytového priestoru č. 12-901 v byt. dome s.č. 2315 na Jeséniovej č. 43 v Bratislave na pozemku parc. KN č. 6742/1 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu..., ktoré boli zrealizované nájomcom..., katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 47 (24)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 09.08.2013.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie technického zhodnotenia stavby - nebytového priestoru č. 12-901 v byt. dome s.č. 2315 na Jeséniovej č. 43 v Bratislave na pozemku parc. KN č. 6742/1 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu..., ktoré boli zrealizované nájomcom..., katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:

09.07.2013 - ústna objednávka

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

19.07.2007 - Stavebné povolenie - začatie rekonštrukčných prác...

14.01.2008 - Kolaudačné rozhodnutie - ukončenie rekonštrukčných prác...

11.07.2013- obhliadka skutkového stavu.

4. Podklady na vypracovanie posudku:

4.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4716-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 08.08.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 08.08.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Potvrdenie o veku stavby na Jeséniovej ul. vydané od Správcu byt. domu... zo dňa 19.01.2001
- Rozhodnutie č. ÚKaSP - 2007/668-EKT vydané od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto... zo dňa 16.07.2007 na stavbu "Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia priestorov..." na poz. parc. č. 6742/1, k.ú. Vinohrady na ulici Jeséniova č. 43..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.07.2007.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP - 2007/1429-EKT vydané od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto... zo dňa 13.11.2007 na stavbu "Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia priestorov..." na poz. parc. č. 6742/1, k.ú. Vinohrady na ulici Jeséniova č. 43..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.01.2008.
- Zmluva o nájme č. 335/2006 uzavretá podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 14.07.2006.
- Dodatok č. 1 k zmluve o nájme uzavretej podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 23.04.2007.
- Dodatok č. 2 k zmluve o nájme uzavretej podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 09.01.2009.
- Fotodokumentácia stavby a nebytového priestoru k dátumu prevzatia priestoru do nájmu...

4.2 Získané znalcom :

- Informácie ohľadom objektu na ulici Jeséniova č. 43 v mestskej časti Nové Mesto, k.ú. Vinohrady.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

5. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Koeficient cenovej úrovne pre stanovenie východiskovej hodnoty k dátumu pred rekonštrukciou je prebratý zo štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2007.

Koeficient cenovej úrovne pre stanovenie východiskovej hodnoty k dátumu po rekonštrukcii je prebratý zo štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2008.

Koeficient cenovej úrovne pre stanovenie východiskovej hodnoty k dátumu ukončenia nájmu je prebratý zo štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2013.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 4716-čiasočný, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 6742/1	o výmere	411 m ²	Zastavané plochy a nádvorcia	15	1
-----------------	----------	--------------------	------------------------------	----	---

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. č. 2315	na parc. č. 6742/1	9		1
--------------	--------------------	---	--	---

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom.

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory:

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

NEBYTOVÉ PRIESTORY...

Vchod: Jeseniova 43,	1.p.	;Priestor č. 12-901
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu		
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:		17000/75796

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

12	Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava Nové mosto, Junácka 1, Bratislava, SR
	IČO
	spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Žiadosť 2210/2002

C. Ďarchy:

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Iné údaje:

Právo užívania kotolne v bytovom dome Jeséniova 35,37 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov Jeséniova 43,45 a Jeséniova 49,51

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.07.2013.
- Fotodokumentácia skutkového stavu vyhotovená dňa 11.07.2013.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá (čiastočná) a teda tá bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na liste vlastníctva č. 4716, k.ú. Vinohrady a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom stanovenia technickej hodnoty stavby:

- **Stanovenie TH1 k termínu začiatku rekonštr. prác bez zrealizovaných rekoštr. zásahov (pôvodný stav) - 19.07.2007.**
NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.
- **Stanovenie TH2A k termínu ukončenia rekonštr. prác bez uvažovania zrealizovaných rekoštr. zásahov (predpokladaný pôvodný stav) - 14.01.2008.**
NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.
- **Stanovenie TH2B k termínu ukončenia rekonštr. prác so zrealizovanými rekoštr. zásahmi (nový stav) - 14.01.2008.**
NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.
- **Stanovenie TH3A k termínu ukončenia a odstúpenia od Zmluvy o nájme bez uvažovania zrealizovaných rekoštr. zásahov (predpokladaný pôvodný stav) - 09.08.2013**
NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.
- **Stanovenie TH3B k termínu ukončenia a odstúpenia od Zmluvy o nájme so zrealizovanými rekoštr. zásahmi (nový stav) - 09.08.2013.**
NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

Popis bytového domu:

Bytový dom, na parc. č. 6742/1, na ulici Jeséniova č. 43 a 45, v Bratislave má podlažia domu prístupné schodiskom. Prístupný je z jednej strany hlavným vstupom. Nosnú konštrukciu bytového domu tvorí murovaný stavebný systém, ktorého fasáda je brizolitová. Založenie objektu je na plošných základoch. Strešný plášť je vytvorený so železobetónových panelov, strecha je plochá, podlahy v spoločných vstupných priestoroch a chodbách sú z terazzových dlaždíc a PVC, na schodisku je liate terazzo. Vstupné dvere sú dvojkrídlové so zasklením. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké, s olejovým náterom do výšky 120 cm. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, plynu, kanalizácie a vykurovania, ohrev TUV je z vlastnej kotolne. Proti atmosferickým poruchám je nehnuteľnosť chránenábleskozvodom.

Vek bytového domu: Kolaudačné rozhodnutie mi objednávateľ nevedel poskytnúť. Vek stavieb pre účel ohodnotenia je stanovený na základe iných dokladov o užívaní stavieb - (Potvrdenie o veku stavby som zobrala s Potvrdenia od Správcu..., kde je uvedené, že bytový dom bol daný do užívania v roku 1961). Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti.

Spoločnými časťami bytového domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu sú to: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a atď.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to: hlavný vstup, schodiskový priestor, miestnosti pre kočíky, práčovne, sušiarne, manglovne, bleskozvody, spoločná TV anténa, vodovodné, telefónne, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky a ostatné.

Technologické zariadenie kotolne a sekundárne rozvody tepla a TUV sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov bytového domu Jeséniova 35, 37, vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Jeséniova 43, 45 a vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Jeséniova 49, 51.

Popis NP:

Nebytový priestor sa nachádza na I. NP bytového domu - prízemie. NP tvorili miestnosti s príslušenstvom - predajňa sortimentu ovocia a zeleniny....

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je: 17000/75796.

POVODNY STAV

objekt tvoriaci prízemie obytného bloku, (podstavaná občianska vybavenosť) bola vybudovaná konštrukčným systémom MS-RP. Priestor prízemia obytného bloku sa nachádza na Jeséniovej ul. č 43 v Bratislave, súpis. č. 2315, postavený na parcele 6742/1 v K.ú. Vínohrady a bol pôvodne využívaný ako predajňa potravín a zelovoc, s príslušným skladovacím zázemím. Samotný konštrukčný systém umožňoval voľné dispozičné riešenie v rámci časti prízemia, čo umožňovalo segregovaný vstup do objektu pre obyvateľov bytového domu, ako aj do priestoru predajne potravín. Predajňa bola zrušená, čím vznikla možnosť využitia daných priestorov pre iné účely a funkčnú náplň.

Úpravy vonkajších povrchov:

Fasádne omietky - z brizolitu.

Vnútorne úpravy povrchov:

Vnútorne omietky - omietky boli vápenné.

Vnútorne obklady - v hygienických zariadeniach boli keramické obklady.

Výplne otvorov:

Dvere - drevené, ostatné vnútorné dvere boli drevené hladké aj plné.

Okná - boli riešené ako oceľové.

Podlahy:

Podlahy miestností - boli riešené PVC podlahy so soklom resp. ako keramické podlahy so soklom.

Dlažby a podlahy ostatných miestností boli riešené z keramickej dlažby..

Vnútorne rozvody:

Vykurovanie - bolo riešené ako ústredné - rebrové radiátory.

Elektroinštalácia - boli rozvody 380 V a rozvody 220 V.

Rozvod vody - rozvod studenej aj teplej vody bol z pozinkovaného potrubia.

Kanalizácia - kanalizačné zvody boli riešené ako liatinové, ale aj plastové. Napojená bola do verejnej kanalizácie.

Z poskytnutej fotodokumentácie pri prevzatí priestoru je zjavne poškodenie niektorých prvkov krátkodobej životnosti nebytového priestoru, ktoré sú zohľadnené v poškodenosti jednotlivých konštrukcií a vybavenia...

BÚRACIE PRÁCE:

Pri rekonštrukcii vznikli a vznikajú aj búracie práce, ktoré by mali byť zohľadnené vo výpočte východiskovej hodnoty a následne pri stanovení technickej hodnoty. V rozpočtových ukazovateľoch nie sú zarátané žiadne náklady na akékoľvek búracie práce... Tieto sú zohľadnené v životnosti stavby po zrealizovaní rekonštrukcie, pričom samozrejme je zohľadnený rozsah a vplyv rekonštrukcie na samotnú životnosť stavby (PDŽ a PKŽ).

Pre samotnú existenciu a ohodnotenie objektu ako celku je súčasne dôležitá otázka **primeranosti a vhodnosti akéhokoľvek technického zhodnotenia**. Technické zhodnotenie toho typu, že pri rekonštrukcii je viac krát asanovaná a znovu vytvorená kvalitatívne aj kvantitatívne taká istá konštrukcia je len iluzórnym technickým zhodnotením - takáto investícia sa nepremiata priamo úmerne do hodnoty (východiskovej alebo technickej) objektu.

Jedná sa napríklad o vytvorenie novej priečky, ktorá rozdelí nejakú miestnosť, alebo o jednoduché posunutie existujúcej priečky (vybúranie a postavenie na inom - posunutom mieste). To je len prispôsobovanie dispozície stavby určitým konkrétnym prevádzkovým požiadavkám užívateľa.

NOVÝ STAV

Na základe zmluvy medzi Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto a p. Klaudiou Markovou, predmetný priestor bude využívaný za účelom poskytovania služby obyvateľstvu, takým spôsobom, že v ňom bude zriadené dekoračné a interiérové štúdio a v druhom priestore ostane predajňa zeleniny. V súčasnom období sa v danej lokalite ponuka takejto služby nevyskytuje. Hlavná funkčná náplň bude pozostávať z prezentácie textilu, textilných výrobkov a bytových doplnkov. Návštevníkom a zákazníkom v prípade čakania, bude taktiež umožnená ponuka teplých nápojov.

V novo zriadenej prevádzke, ktorým je priestor predajne zeleniny budú osadené strojno-technologické zariadenia (chladiace boxy a vitríny).

Búracie práce

Vo vnútornom priestore sa vykonávali iba minimálne búracie práce. Ťažisko týchto prác sa sústredila na odstránenie presklennej obvodovej fasády, uchytenej v tenkostenných profiloch. Dôvodom jej demontáže bola jej značná opotrebovanosť, ktorá mohla zapríčiniť úraz.

Zvislé konštrukcie

Obvodové (výplňové) konštrukcie sú z presných tvárnic YTONG P4- 500 P+D. Obvodové murivo je z presných tvárnic YTONG 300 (rozmery 499 x 249 x 300 mm). Toto murivo nahradilo vonkajšiu preskennú fasádu. Z vonkajšej strany zateplené 50 hr. tepelná izolácia systém BAUMIT OPEN.

Nadokenné a nad dverné preklady sú z keramických prekladov POROTHERM, z vonkajšej strany budú opatrené tepelnou izoláciou „KRUPINIT K 35“ hr. 35 mm.

Stropná konštrukcia

Stropná konštrukcia nad prízemím je jestvujúca, tvorená plošnými ŽB prvkami PZD z betónu B 20 hr. Podhlady sú sadrokartónové, s priestorovými reliéfmi, ktoré dotvárajú samotný interiér priestorov.

Podlahy

Podlahy sú diferencované, podľa účelu miestností - s glazovaným povrchom (GRES), ako aj s laminátovým povrchom (plávajúca podlaha).

Výplne otvorov

Vonkajšie – plastové profily atypické, zasklenia – vákuové izolačné dvojsklo float K-1,1, do rámov sa prichytili vnútorné a vonkajšie parapety.

Vchodové dvere - plastové,

Vnútorné dvere - drevené s kovaním podľa výberu, dverné zárubne kovové, jednostranné

Povrchové úpravy

Vonkajšie povrchové úpravy:

omietky - ušľachtilá omietka Baumit, Terranova na zatepovací systém,

sokel - tehlový - lícová tehla.

Vnútorné povrchové úpravy:

Omietky stien a stropov, obklady sadrokartónové - akrylátová omietka.

Dlažba keramická GRES.

Obklady - keramické - v priestoroch hygienického prislúsenstva.

Omietky vnútorné sú hladké - štukové. V sociálnych zariadeniach (WC, kúpeľňa), sú steny obložené keramickým obkladom.

ÚK- Vykurovací systém

Teplovodný uzavretý nízkotlakový vykurovací systém s núteným obehom vody bol postačujúci.

Vykurovacie telesá boli nahradené ocelovými vykurovacími telesami doskovými U.S. Steel typu KORAD VENTIL KOMPACT.

ZDRAVOTECHNIKA

Všetky rozvody ostávali v pôvodných dimenziách a boli nahradené v kvalitatívne vhodnejšom prevedení. Ocelové potrubia boli nahradené plastovými.

Zariaďovacie predmety

Keramická WC misa je kombinovaná so zadnou splachovacou nádržkou. Zariaďovacie predmety s batériami boli vymenené.

ELEKTROINŠTALÁCIA

Kompletná výmena...

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnávateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

Presné percentuálne vyjadrenie poškodenosti resp. nedokončenosti stavby ako celku je zobrazené v tabuľke na výpočet Hodnoty RU na m² podlahovej plochy dokončeného resp. poškodeného nebytového priestoru.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie stavby je stanovené *analytickou metódou*.

Pre výpočet veku objektu je uvažovaný rok užívania stavby - rok 1961, v ktorom bol postavený objekt dnešných pôdorysných rozmerov. Opotrebovanie (percento ročného opotrebenia) pôvodných častí a zariadení objektu je stanovené analytickou metódou so zostatkovou životnosťou...

Prvky dlhodobej životnosti (ďalej len PDŽ), tie prvky, ktoré sa počas trvania stavby spravidla nemenia, čiastočne sa môžu meniť až pri generálnej oprave - základy, vertikálne nosné prvky (nosné steny), horizontálne nosné prvky (stropy), konštrukcia zastrešenia (krov), schody.

• **Prvky krátkodobej životnosti** (ďalej len PKŽ), tie prvky, ktoré sa v priebehu existencie stavby aj tak menia, a teda nemajú rozhodujúci vplyv na celkovú životnosť stavby. Sem patria stavebné prvky, ktorých životnosť je nižšia, ako životnosť prvkov dlhodobej životnosti, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie (životnosti) stavebného objektu obnovované - omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, prípadne izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky (napr. priečky), inštalácie, atď.

Pre výpočet veku domu je uvažovaný rok užívania stavby - rok 1961 v ktorom bol postavený objekt dnešných pôdorysných rozmerov. Opotrebovanie (percento ročného opotrebenia) pôvodných častí a zariadení domu je stanovené analytickou metódou pričom opotrebenie konštrukcií dlhodobej životnosti je uvažované za predpokladu 50 ročnej zostatkovej životnosti. U konštrukcií predmetného NP je opotrebenie nových konštrukcií uvažované so základnou životnosťou 50 rokov od dátumu výmeny resp. obnovy - cca 5 rokov... (2008).

Konštrukcie dlhodobej životnosti k 2007

rok 1961	vek 46 rokov	zostatková životnosť 50 rokov	spolu 96 rokov
$46 \cdot 100 / 96 = 47,92 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu k 2007

rok 1961	vek 46 rokov	zostatková životnosť 30 rokov	spolu 76 rokov
$46 \cdot 100 / 76 = 60,53 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu a NP k 2007.

rok 1961	vek 46 rokov	zostatková životnosť 30 rokov	spolu 76 rokov
$46 \cdot 100 / 76 = 60,53 \%$			

Konštrukcie dlhodobej životnosti k 2008

rok 1961	vek 47 rokov	zostatková životnosť 49 rokov	spolu 96 rokov
$47 \cdot 100 / 96 = 48,96 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu k 2008

rok 1961	vek 47 rokov	zostatková životnosť 29 rokov	spolu 76 rokov
$47 \cdot 100 / 76 = 61,84 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu k 2008

rok 2008	vek 0 rokov	zostatková životnosť 40 rokov	spolu 40 rokov
$0 \cdot 100 / 40 = 0,00 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu a NP k 2008.

rok 2008	vek 0 rokov	zostatková životnosť 40 rokov	spolu 40 rokov
$0 \cdot 100 / 40 = 0,00 \%$			

Konštrukcie dlhodobej životnosti k 2013

rok 1961	vek 52 rokov	zostatková životnosť 55 rokov	spolu 107 rokov
$52 \cdot 100 / 107 = 48,60 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu k 2013

rok 1961	vek 52 rokov	zostatková životnosť 35 rokov	spolu 87 rokov
$52 \cdot 100 / 76 = 59,77 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu k 2013

rok 2008	vek 5 rokov	zostatková životnosť 35 rokov	spolu 40 rokov
$5 \cdot 100 / 40 = 12,50 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu a NP k 2008.

rok 2008	vek 5 rokov	zostatková životnosť 35 rokov	spolu 40 rokov
$5 \cdot 100 / 40 = 12,50 \%$			

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Stanovenie TH1 k termínu začatia rekonštrukčných prác (pôvodný stav) - 19.07.2007.

POPIS

NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

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]
Podlahová plocha NP je 170,00 m ²	170,00
Vypočítaná podlahová plocha	170,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
 Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 1,985 (4Q1996→2Q2007)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,130

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	6,02	100	6,02
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,25	22,50	24,63	100	24,63
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	9,64	100	9,64
4	Schody	3,00	1,05	3,15	3,45	100	3,45
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,48	100	5,48
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	0,90	4,50	4,93	100	4,93
13	Povrchy podláh	0,50	0,95	0,48	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,88	100	2,88
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,75	3,00	3,29	75	2,47
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,60	0,60	0,66	60	0,40
24	Dvere	2,00	0,75	1,50	1,64	90	1,48

25	Povrchy podláh	2,50	0,75	1,88	2,05	65	1,33
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,74	75	2,06
27	Elektroinštalácia	3,00	0,85	2,55	2,79	75	2,09
28	Vnútorňý vodovod	1,00	0,65	0,65	0,71	85	0,60
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,66	85	0,56
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,50	0,25	0,27	100	0,27
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,53	100	1,53
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,19	100	2,19
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,55	2,20	2,41	100	2,41
35	Ostatné	2,50	0,25	0,63	0,68	0	0,00
	Spolu	100,00		91,30	100,00		95,76

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,30 / 100 = 0,913$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [Eur/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 1,985 * 0,939 * 0,9130 * 1,13$$

$$VH = 625,55 \text{ Eur/m}^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru:

95,76 %

Poškodenosť nebytového priestoru:

4,24 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	6,29	47,92	3,01
2	Zvislé konštrukcie	25,72	47,92	12,33
3	Stropy	10,07	47,92	4,83
4	Schody	3,60	47,92	1,73
5	Zastrešenie bez krytiny	5,72	47,92	2,74
6	Krytina strechy	2,29	60,53	1,39
7	Klmpiarske konštrukcie	1,15	60,53	0,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,44	60,53	2,08
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,29	60,53	1,39
10	Vnútorňé keramické obklady	0,57	60,53	0,35
11	Dvere	0,57	60,53	0,35
12	Okná	5,15	60,53	3,12
13	Povrchy podláh	0,54	60,53	0,33
14	Vykurovanie	3,01	60,53	1,82
15	Elektroinštalácia	2,29	60,53	1,39
16	Bleskozvod	1,15	60,53	0,70
17	Vnútorňý vodovod	2,29	60,53	1,39
18	Vnútorňá kanalizácia	2,29	60,53	1,39
19	Vnútorňý plynovod	1,15	60,53	0,70
20	Výťahy	0,00	60,53	0,00
21	Ostatné	2,29	60,53	1,39
22	Úpravy vnútorných povrchov	2,58	60,53	1,56
23	Vnútorňé keramické obklady	0,42	60,53	0,25
24	Dvere	1,55	60,53	0,94
25	Povrchy podláh	1,39	60,53	0,84
26	Vykurovanie	2,15	60,53	1,30
27	Elektroinštalácia	2,18	60,53	1,32
28	Vnútorňý vodovod	0,63	60,53	0,38
29	Vnútorňá kanalizácia	0,58	60,53	0,35
30	Vnútorňý plynovod	0,28	60,53	0,17
31	Ohrev teplej vody	1,60	60,53	0,97
32	Vybavenie kuchýň	0,00	60,53	0,00

33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,29	60,53	1,39
34	Nebytové jadro bez rozvodov	2,52	60,53	1,53
35	Ostatné	0,00	60,53	0,00
	Opotrebenie			54,13%
	Technický stav			45,87%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	$625,55 \text{ Eur/m}^2 \cdot 170\text{m}^2$	106 343,50
Nedokončenosť	-4,24% z 106 343,50 Eur	-4 508,96
Východisková hodnota		101 834,54
Technická hodnota	45,87% z 101 834,54 Eur	46 711,50

2.1.2 Stanovenie TH2A k termínu ukončenia bez uvažovania rekonštrukčných prác - 14.01.2008.

POPIS

NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

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]
Podlahová plocha NP je 170,00 m ²	170,00
Vypočítaná podlahová plocha	170,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,048$ (4Q1996→1Q2008)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,130$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	6,04	100	6,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,25	22,50	24,68	100	24,68
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	9,67	100	9,67
4	Schody	3,00	1,05	3,15	3,46	100	3,46
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,49	100	5,49
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	0,90	4,50	4,94	100	4,94
13	Povrchy podláh	0,50	0,95	0,48	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,88	100	2,88
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,75	3,00	3,29	75	2,47
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,60	0,60	0,66	60	0,40
24	Dvere	2,00	0,75	1,50	1,65	90	1,49
25	Povrchy podláh	2,50	0,75	1,88	2,06	65	1,34
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,75	75	2,06

17	Elektroinštalácia	3,00	0,85	2,55	2,80	75	2,10
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,65	0,65	0,71	85	0,60
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,66	85	0,56
20	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,54	100	1,54
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,20	100	2,20
24	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,55	2,20	2,42	100	2,42
25	Ostatné	2,50	0,25	0,63	0,69	0	0,00
	Spolu	100,00		91,05	100,00		95,74

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 91,05 / 100 = 0,9105$$

Vychodisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,048 * 0,939 * 0,9105 * 1,13$$

$$VH = 643,63 \text{ Eur/m}^2$$

Rizostavanosť nebytového priestoru:

95,74 %

Poškodenosť nebytového priestoru:

4,26 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	6,31	48,96	3,09
2	Zvislé konštrukcie	25,78	48,96	12,62
3	Stropy	10,10	48,96	4,94
4	Schody	3,61	48,96	1,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,73	48,96	2,81
6	Krytina strechy	2,30	61,84	1,42
7	Klampiarske konštrukcie	1,15	61,84	0,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,44	61,84	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,30	61,84	1,42
10	Vnútorné keramické obklady	0,57	61,84	0,35
11	Dvere	0,57	61,84	0,35
12	Okná	5,16	61,84	3,19
13	Povrchy podláh	0,54	61,84	0,33
14	Vykurovanie	3,01	61,84	1,86
15	Elektroinštalácia	2,30	61,84	1,42
16	Bleskozvod	1,15	61,84	0,71
17	Vnútorný vodovod	2,30	61,84	1,42
18	Vnútorná kanalizácia	2,30	61,84	1,42
19	Vnútorný plynovod	1,15	61,84	0,71
20	Výťahy	0,00	61,84	0,00
21	Ostatné	2,30	61,84	1,42
22	Úpravy vnútorných povrchov	2,58	61,84	1,60
23	Vnútorné keramické obklady	0,42	61,84	0,26
24	Dvere	1,56	61,84	0,96
25	Povrchy podláh	1,40	61,84	0,87
26	Vykurovanie	2,15	61,84	1,33
27	Elektroinštalácia	2,19	61,84	1,35
28	Vnútorný vodovod	0,63	61,84	0,39
29	Vnútorná kanalizácia	0,58	61,84	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,00	61,84	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,61	61,84	1,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	61,84	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,30	61,84	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	2,53	61,84	1,56

25	Ostatné	0,00	61,84	0,00
	Opotrebenie			55,19%
	Technický stav			44,81%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	$643,63 \text{ Eur/m}^2 \cdot 170\text{m}^2$	109 417,10
Nedokončenosť	-4,26% z 109 417,10 Eur	-4 661,17
Východisková hodnota		104 755,93
Technická hodnota	44,81% z 104 755,93 Eur	46 941,13

2.1.3 Stanovenie TH2B k termínu ukončenia s uvažovanými rekonštrukčnými prácami - 14.01.2008.

POPIS

NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Podlahová plocha NP je 170,00 m ²	170,00
Vypočítaná podlahová plocha	170,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,048$ (4Q1996→1Q2008)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,130$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	18,83
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,07
4	Schody	3,00	1,05	3,15	2,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,02
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,61
7	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,65
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,69
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,05	0,53	0,42
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,42
12	Okná	5,00	1,15	5,75	4,62
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40

14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,61
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,80
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,61
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,61
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,61
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,82
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,80
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,25
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,01
26	Vykurovanie	2,50	1,25	3,13	2,51
27	Elektroinštalácia	3,00	2,50	7,50	6,03
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,80
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,80
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,60	0,30	0,24
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	1,93
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	0,96
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,65	2,60	2,09
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,55	2,20	1,77
35	Ostatné	2,50	1,75	4,38	3,52
Ďalšie konštrukcie					
36	Vstavané skrine typu "ROLDOR"	-	-	3,50	2,81
37	Atypické konštrukcie na mieru...	-	-	5,00	4,02
38	Zabezpečovacie zariadenie...	-	-	2,50	2,01
Spolu		100,00		124,43	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

Vychodisková hodnota na MJ:

$$k_V = 124,43 / 100 = 1,2443$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,048 * 0,939 * 1,2443 * 1,13$$

$$VH = 879,60 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,42	48,96	2,16
2	Zvislé konštrukcie	18,83	48,96	9,22
3	Stropy	7,07	48,96	3,46
4	Schody	2,53	48,96	1,24
5	Zastrešenie bez krytiny	4,02	48,96	1,97
6	Krytina strechy	1,61	61,84	1,00
7	Klmpiarske konštrukcie	0,80	61,84	0,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,65	61,84	1,64
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,69	61,84	1,05
10	Vnútorné keramické obklady	0,42	61,84	0,26
11	Dvere	0,42	61,84	0,26
12	Okná	4,62	61,84	2,86
13	Povrchy podláh	0,40	61,84	0,25
14	Vykurovanie	2,11	61,84	1,30
15	Elektroinštalácia	1,61	61,84	1,00
16	Bleskozvod	0,80	61,84	0,49
17	Vnútorný vodovod	1,61	61,84	1,00
18	Vnútorná kanalizácia	1,61	61,84	1,00

19	Vnútorný plynovod	0,80	61,84	0,49
20	Výťahy	0,00	61,84	0,00
21	Ostatné	1,61	61,84	1,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,82	0,00	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	0,80	0,00	0,00
24	Dvere	2,25	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	3,01	0,00	0,00
26	Vykurovanie	2,51	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	6,03	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	0,80	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,80	61,84	0,49
30	Vnútorný plynovod	0,24	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,93	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,96	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,09	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	1,77	61,84	1,09
35	Ostatné	3,52	0,00	0,00
36	Vstavané skrine typu "ROLDOR"	2,81	0,00	0,00
37	Atypické konštrukcie na mieru...	4,02	0,00	0,00
38	Zabezpečovacie zariadenie...	2,01	0,00	0,00
	Opotrebenie			33,72%
	Technický stav			66,28%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$879,60 \text{ Eur/m}^2 * 170\text{m}^2$	149 532,00
Technická hodnota	66,28% z 149 532,00 Eur	99 109,81

2.1.4 Stanovenie TH3A k termínu ukončenia a odstúpenia od Zmluvy o nájme bez uvažovania rekonštrukčných prác - 09.08.2013.

POPIS

NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

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]
Podlahová plocha NP je 170,00 m ²	170,00
Vypočítaná podlahová plocha	170,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
 Koefficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$ (4Q1996→1Q2013)
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,130$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Zaklady vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	6,04	100	6,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,25	22,50	24,68	100	24,68
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	9,67	100	9,67
4	Schody	3,00	1,05	3,15	3,46	100	3,46
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,49	100	5,49
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	0,90	4,50	4,94	100	4,94
13	Povrchy podláh	0,50	0,95	0,48	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,88	100	2,88
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,20	100	2,20
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,75	3,00	3,29	75	2,47
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,60	0,60	0,66	60	0,40
24	Dvere	2,00	0,75	1,50	1,65	90	1,49
25	Povrchy podláh	2,50	0,75	1,88	2,06	65	1,34
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,75	75	2,06
27	Elektroinštalácia	3,00	0,85	2,55	2,80	75	2,10
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,65	0,65	0,71	85	0,60
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,66	85	0,56
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,54	100	1,54
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,20	100	2,20
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,55	2,20	2,42	100	2,42
35	Ostatné	2,50	0,25	0,63	0,69	0	0,00
Spolu		100,00		91,05	100,00		95,74

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,05 / 100 = 0,9105$$

Methodisková hodnota na MJ:

$$V_H = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,203 * 0,939 * 0,9105 * 1,13$$

$$V_H = 692,34 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

Účastovanosť nebytového priestoru:

95,74 %

Poškodenosť nebytového priestoru:

4,26 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Zaklady vrát. zemných prác	6,31	48,60	3,07
2	Zvislé konštrukcie	25,78	48,60	12,53
3	Stropy	10,10	48,60	4,91
4	Schody	3,61	48,60	1,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,73	48,60	2,78
6	Krytina strechy	2,30	59,77	1,37
7	Klampiarske konštrukcie	1,15	59,77	0,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,44	59,77	2,06
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,30	59,77	1,37
10	Vnútorné keramické obklady	0,57	59,77	0,34
11	Dvere	0,57	59,77	0,34
12	Okná	5,16	59,77	3,08
13	Povrchy podláh	0,54	59,77	0,32
14	Vykurovanie	3,01	59,77	1,80
15	Elektroinštalácia	2,30	59,77	1,37
16	Bleskozvod	1,15	59,77	0,69
17	Vnútorný vodovod	2,30	59,77	1,37
18	Vnútorná kanalizácia	2,30	59,77	1,37
19	Vnútorný plynovod	1,15	59,77	0,69
20	Výťahy	0,00	59,77	0,00
21	Ostatné	2,30	59,77	1,37
22	Úpravy vnútorných povrchov	2,58	59,77	1,54
23	Vnútorné keramické obklady	0,42	59,77	0,25
24	Dvere	1,56	59,77	0,93
25	Povrchy podláh	1,40	59,77	0,84
26	Vykurovanie	2,15	59,77	1,29
27	Elektroinštalácia	2,19	59,77	1,31
28	Vnútorný vodovod	0,63	59,77	0,38
29	Vnútorná kanalizácia	0,58	59,77	0,35
30	Vnútorný plynovod	0,00	59,77	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,61	59,77	0,96
32	Vybavenie kuchýň	0,00	59,77	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,30	59,77	1,37
34	Nebytové jadro bez rozvodov	2,53	59,77	1,51
35	Ostatné	0,00	59,77	0,00
Opotrebenie				54,00%
Technický stav				46,00%

VEĽKODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Veľkodisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	$692,34 \text{ Eur/m}^2 \cdot 170\text{m}^2$	117 697,80
Upravenosť	-4,26% z 117 697,80 Eur	-5 013,93
Veľkodisková hodnota		112 683,87
Technická hodnota	46,00% z 112 683,87 Eur	51 834,58

2.1.2 Stanovenie TH3B k termínu ukončenia a odstúpenia od Zmluvy o nájme s uvažovanými rekonštrukčnými prácami - 09.08.2013.

POPIS

NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

OPIS STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Podlahová plocha NP je 170,00 m ²	170,00
Vypočítaná podlahová plocha	170,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$ (4Q1996→1Q2013)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,130$

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	Zaklady vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,39
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	18,65
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,03
4	Schody	3,00	1,05	3,15	2,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,99
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,68
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	2,88
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,68
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,05	0,53	0,42
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,42
12	Okná	5,00	1,20	6,00	4,79
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,10
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,60
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,80
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,60
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,60
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,60
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,79
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,80
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,24
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,00
26	Vykurovanie	2,50	1,25	3,13	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	2,50	7,50	5,99

Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,80
Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,80
Vnútorný plynovod	0,50	0,60	0,30	0,24
Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	1,92
Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	0,96
Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,65	2,60	2,08
Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,55	2,20	1,76
Ostatné	2,50	1,75	4,38	3,50
Dalšie konštrukcie				
Vstavané skrine typu "ROLDOR"	-	-	3,50	2,80
Atypické konštrukcie na mieru...	-	-	5,00	3,99
Zabezpečovacie zariadenie...	-	-	2,50	2,00
Spolu	100,00		125,18	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 125,18 / 100 = 1,2518$$

Koroidiskovú hodnotu na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,203 * 0,939 * 1,2518 * 1,13$$

$$V_H = 951,87 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vypočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
	Zaklady vrát. zemných prác	4,39	48,60	2,13
	Zvislé konštrukcie	18,65	48,60	9,06
	Stropy	7,03	48,60	3,42
	Schody	2,52	48,60	1,22
	Zastrešenie bez krytiny	3,99	48,60	1,94
	Krytina strechy	1,68	59,77	1,00
	Klmpiarske konštrukcie	0,88	5,00	0,04
	Úpravy vonkajších povrchov	2,88	5,00	0,14
	Úpravy vnútorných povrchov	1,68	59,77	1,00
	Vnútorné keramické obklady	0,42	59,77	0,25
	Dvere	0,42	59,77	0,25
	Okná	4,79	59,77	2,86
	Povrchy podláh	0,40	59,77	0,24
	Vykurovanie	2,10	59,77	1,26
	Elektroinštalácia	1,60	59,77	0,96
	Bleskozvod	0,80	59,77	0,48
	Vnútorný vodovod	1,60	59,77	0,96
	Vnútorná kanalizácia	1,60	59,77	0,96
	Vnútorný plynovod	0,80	59,77	0,48
	Výťahy	0,00	59,77	0,00
	Ostatné	1,60	59,77	0,96
	Úpravy vnútorných povrchov	4,79	12,50	0,60
	Vnútorné keramické obklady	0,80	12,50	0,10
	Dvere	2,24	12,50	0,28
	Povrchy podláh	3,00	12,50	0,38
	Vykurovanie	2,50	12,50	0,31
	Elektroinštalácia	5,99	12,50	0,75
	Vnútorný vodovod	0,80	12,50	0,10
	Vnútorná kanalizácia	0,80	59,77	0,48
	Vnútorný plynovod	0,24	12,50	0,03
	Ohrev teplej vody	1,92	12,50	0,24
	Vybavenie kuchýň	0,96	12,50	0,12
	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,08	12,50	0,26

III	Nebytové jadro bez rozvodov	1,76	59,77	1,05
III	Ostatné	3,50	12,50	0,44
III	Vstavané skrine typu "ROLDOR"	2,80	12,50	0,35
III	Atypické konštrukcie na mieru...	3,99	12,50	0,50
III	Zabezpečovacie zariadenie...	2,00	12,50	0,25
	Opotrebenie			35,85%
	Technický stav			64,15%

VI. VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$951,87 \text{ Eur/m}^2 \cdot 170\text{m}^2$	161 817,90
Technická hodnota	64,15% z 161 817,90 Eur	103 806,18

II. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, na ulici Jeséniová. Prístup k bytovému domu je po spevnenej komunikácii a chodníku. Parkovanie je umožnené na verejných parkoviskách v blízkosti okoli zo západnej aj východnej strany. Jedná sa o murovaný obytný dom užívaný od roku 1961 s tromi poschodovými podlažiami, so všetkými IS, vybudovanými spevnenými plochami a s kompletnou infraštruktúrou. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru po ulici Hlavná, Podkolibská a Karpatská.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnotená nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako bola projektovaná. Objekt je prístupný cez prístupové a spevnené plochy z dvoch strán. Stavba k dátumu prevzatia do nájmu (OJB) nebola udržiavaná - chátrala. Vzhľadom k polohe je momentálne možnosť využitia len pre dané účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Okrem toho, že stavba (NP) vykazovala známky poškodenia niektorých konštrukcií a nedodržanie pravidelnej bežnej údržby (niektoré časti - vybavenie by bolo nutné vymeniť alebo opraviť (výmena prvkov krátkodobej životnosti)), nepredpokladám žiadne iné rizika spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné nie sú známe.

Technické zhodnotenie stavby k termínu odstúpenia od zmluvy:

$$TZH_{s_3} = TH_{3_B} - TH_{3_A} \text{ (EUR)}$$

Výsledne technické zhodnotenie je zvyčajne hodnota v cenovej úrovni rekonštrukcie, t.j.:

$$TZH_s = TZH_{s_2} = TH_{2_B} - TH_{2_A} \text{ (EUR)}$$

III. ZÁVER

1. VÝSLEDNÉ TECHNICKÉ ZHODNOTENIE STAVBY STAVEBNOU PRESTAVBOU A OBNOVOU V CENOVEJ ÚROVNI K DÁTUMU 14.01.2008 a 09.08.2013.

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Stanovenie TH1 k termínu začiatku rekonštr. prác bez zrealizovaných rekoštr. zásahov (pôvodný stav) – 19.07.2007.	101 834,54	46 711,50
Stanovenie TH2A k termínu ukončenia bez uvažovania zrealizovaných rekoštr. zásahov (predpokladaný pôvodný stav) – 14.01.2008.	104 755,93	46 941,13
Stanovenie TH2B k termínu ukončenia so zrealizovanými rekoštr. zásahmi (nový stav) – 14.01.2008.	149 532,00	99 109,81
Stanovenie TH3A k termínu ukončenia a odstúpenia od Zmluvy o nájme bez uvažovania zrealizovaných rekoštr. zásahov (predpokladaný pôvodný stav) – 09.08.2013.	112 683,87	51 834,58
Stanovenie TH3B k termínu ukončenia a odstúpenia od Zmluvy o nájme so zrealizovanými rekoštr. zásahmi (nový stav) – 09.08.2013.	161 817,90	103 806,18

Výsledné technické zhodnotenie stavby	52 168,68 EUR
ZAKRÚHLENE výsledné technické zhodnotenie stavby NP E. 12-901 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu k dátumu ukončenia rekonštrukcie – 14.01.2008.	52 200,00 EUR

Slovom: Päťdesiadvätsíc eur

Uvedená hodnota je bez DPH

Výsledné technické zhodnotenie stavby	51 971,60 EUR
ZAKRÚHLENE výsledné technické zhodnotenie stavby NP E. 12-901 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu k dátumu ukončenia Zmluva o nájme – 09.08.2013.	52 000,00 EUR

Slovom: Päťdesiadvätsíc eur

Uvedená hodnota je bez DPH

Bratislava dňa 9.8.2013



Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4716-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 08.08.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č., k.ú. Vinohrady zo dňa 08.08.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Potvrdenie o veku stavby na Jeséniovej ul. vydané od Správcu byt. domu... zo dňa 19.01.2001
- Rozhodnutie č. ÚKaSP - 2007/668-EKT vydané od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto... zo dňa 16.07.2007 na stavbu "Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia priestorov..." na poz. parc. č. 6742/1, k.ú. Vinohrady na ulici Jeséniova č. 43..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.07.2007.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP - 2007/1429-EKT vydané od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto... zo dňa 13.11.2007 na stavbu "Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia priestorov..." na poz. parc. č. 6742/1, k.ú. Vinohrady na ulici Jeséniova č. 43..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.01.2008.
- Zmluva o nájme č. 335/2006 uzavretá podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 14.07.2006.
- Dodatok č. 1 k zmluve o nájme uzavretej podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 23.04.2007.
- Dodatok č. 2 k zmluve o nájme uzavretej podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 09.01.2009.
- Fotodokumentácia stavby a nebytového priestoru k dátumu prevzatia priestoru do nájmu...
- Fotodokumentácia stavby a nebytového priestoru k dátumu miestneho šetrenia...

GKÚ Bratislava

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okras: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 08.08.2013
Čas vyhotovenia: 17:20:01

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4716

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
6742/ 1	411	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Číselné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2315	6742/ 1	9			1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Miesto umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Par. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Nebytový priestor

Miesto: Jeséniova 43 1. p. Priestor č. 12 - 901

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

17000 / 75796

Vlastník právneho vzťahu: Vlastník

12 Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava Nové mosto, Junácka 1, Bratislava, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť 2210/2002

Titulní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - byj nebytový priestor

ČASŤ C: ĎALŠIE

Právo:

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Právne údaje:

Právo užívania kotolne v bytovom dome Jeséniova 35,37 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov Jeséniova 43,45 a Jeséniova 49,51

Poznámka:

Bez zápisu.

Uviedenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

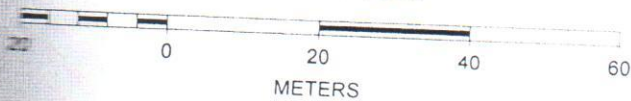
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

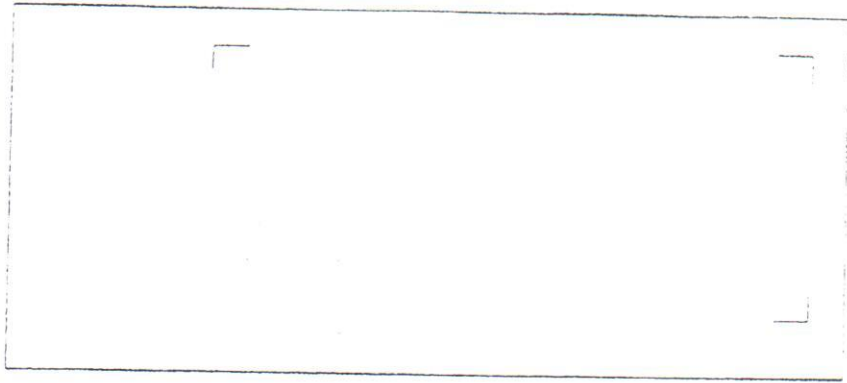
Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

8. augusta 2013 17:20



SCALE 1 : 1 000





Naša značka
/03a/2001

Bratislava
19. 1.2001

potvrdenie - rok výstavby domu

Týmto potvrdzujeme, že dom Jeséniova 35,37 bol daný do užívania v r.1961.

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť menovaného, pre vypracovanie znaleckého posudku bytu.

S pozdravom

BYTOFOND Nové Mesto
832 89 Bratislava
Háľkova 11

M. Trdová
Ing. Mária Trdová
riaditeľka

Ing. Addová



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

Číslo: ÚK a SP- 2007/668 - EKT

Bratislava 16.7.2007

Toto rozhodnutie nadobudlo právo-

platnosť dňa : 19. 7. 2007

V Bratislave dňa : 19. 7. 2007

Podpis : _____

ROZHODNUTIE



Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „ stavebný úrad “) v súlade s § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „ stavebný zákon “) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa § 2 písm. e/ a § 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení platných dodatkov a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „ správny poriadok “), po vykonanom stavebnom konaní podľa §§ 60 až 66, § 85 ods. 2 a § 88 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhl. MŽP č. 453/2000Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e

stavebníkovi: **Klaudii Markovej bytom Zvolenská 22 Bratislava**, v zastúpení na základe splnomocnenia zo dňa 22.3.2007, Ing. arch. Pavlom Župinom, Romanova 32, Bratislava, na základe žiadosti zo dňa 13.4.2007 s doložením dňa 25.4.2007:

Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia predajných priestorov predajne potravín na prízemí bytového domu na Jeséniovej ulici č. 43 v Bratislave, za účelom vytvorenia priestoru dekoračného a interiérového štúdia a predajne zeleniny, bylín a korenín na poz. parc.č. 6742/1 kat.úz. Vinohrady, na Jeséniovej ulici v Bratislave. Stavba sa bude realizovať podľa projektovej dokumentácie z 4/2006 vypracovanej Ing. arch. Pavlom Župinom, Krásna 440, 900 41 Rovinka, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia a je overená najším stavebným úradom.

Zmena využitia predajných priestorov sa **povoľuje na dobu určitú do 30.6.2016** podľa zmluvy č. 335/2006 o nájme nebytových priestorov a jej dodatku č. 1/07, ktoré boli uzavreté medzi prenajímateľom Mestskou časťou Bratislava Nové Mesto a nájomcom Klaudiou Markovou bytom Zvolenská 22, Bratislava .

Hlavný vstup do objektu je situovaný zo severovýchodnej strany, z miestnej komunikácie – Jeséniovej ulice. Do priestoru predajne zeleniny pre zákazníkov bude vstup z východnej strany objektu. Vstup pre personál predajne zeleniny a zásobovanie bude zo západnej strany objektu. Prízemie je rozdelené na dve funkčno-prevádzkové časti. Prvú časť tvorí dekoračné a internetové štúdio / prezentačná miestnosť v ktorej bude umiestnená výstava textilu, textilných výrobkov a bytových doplnkov/. Dispozíciu tvorí veľkopriestor, ktorý je čiastočne členený iba interiérovými prvkami. Chodbou, ktorá tvorí komunikačnú os priestoru sa dostaneme do priestoru predajne, skladu zeleniny, WC ako aj do kancelárie.

Pre realizáciu sa stanovujú tieto podmienky :

1. Stavba sa bude realizovať dodávateľsky. Stavebník je povinný 15 dní po ukončení výberového konania oznámiť stavebnému úradu meno, /názov/, adresu, /sídlo/ zhotoviteľa stavby a zabezpečenie odborného vedenia stavby. Bez zabezpečenia odborného vedenia stavby nesmie byť začaté so stavebnými prácami.
2. Počas realizovania stavby musí byť postarané o bezpečnosť pracovníkov v zmysle pokynov vydaných na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pracujúcich.
3. Stavebník je povinný mať na stavbe overenú projektovú dokumentáciu a viesť o stavebných prácach stavebný denník, súčasťou ktorého je tiež prehľadný záznam o osobách, pomáhajúcich na stavbe.
4. Stavebník je povinný označiť stavbu výrazným štítkom " Stavba povolená " s udaním mena a adresy stavebníka, odborného vedenia stavby, čísla a dátumu stavebného povolenia.
5. Inštalácie vody, plynu, električky, ústredného kúrenia a slaboprúdu sa musia uskutočniť podľa štátnych noriem a výkresovej dokumentácie. Inštalácie môže vykonať organizácia k tomu oprávnená, alebo osoba pre túto činnosť odborne spôsobilá.
6. Smetisko sa musí zriadiť na stavebnom pozemku tak, aby nebránilo vstupu do hlavného objektu.
7. Skladovanie stavebného materiálu počas stavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, námestiach, chodníkoch a podobne nie je povolené. O povolenie na zaujatie verejného priestranstva je nutné požiadať Mestskú časť Bratislava - Nové Mesto.
8. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil obyvateľov bytového domu a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť, a aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku. Po skončení stavebných prác je povinný uviesť susedné pozemky a stavby do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníčkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

9. Stavebník je oprávnený začať stavebné práce až po nadobudnutí právoplatnosti tohto stavebného povolenia, ktoré stavebný úrad potvrdí na žiadosť stavebníka po jeho vzniku. Lehota na dokončenie stavby sa určuje **12 mesiacov** od začatia stavby.
10. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.
11. Stavebník sa upozorňuje, že ak stavbu bude realizovať v rozpore s týmto rozhodnutím, dopustí sa priestupku, za ktorý sa potrestá pokutou podľa stavebného zákona v znení neskorších predpisov.
12. Odpad vznikajúci pri výstavbe je stavebník povinný odvážať na riadenú skládku. Ku kolaudácii predloží doklad o nakladaní s odpadom produkovaným počas výstavby a jeho prevzatie zmluvnou stranou.
13. Dokončenú stavbu možno užívať až po jej skolaudovaní. Stavebný úrad vydá kolaudačné rozhodnutie podľa § 82 stavebného zákona stavebníkovi na jeho návrh, po ukončení stavby.
14. Na uskutočnenie stavby možno navrhnúť a použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel - § 43f stavebného zákona. Doklady o overení požadovaných vlastností stavebných výrobkov predloží stavebník stavebnému úradu pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním v rámci kolaudačného konania stavby - § 18 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Podmienky stavebného úradu :

- zabezpečiť stavbu tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a bezpečnosti obyvateľov
- realizáciu stavebných činností zabezpečiť vyhovujúcimi technicko-organizačnými opatreniami na ochranu ostatných obyvateľov tak, aby neboli vystavení nadmernej hlučnosti a prašnosti
- zabezpečiť dodržiavanie čistoty v okolí stavby
- stavebník môže stavebné práce, ktoré svojimi zariadeniami a účinkami sú zdrojom hluku, exhalátov alebo prachu / Nariadenie vlády č. 339/2006 Z.z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami / a môžu obťažovať okolie, vykonávať len v pondelok až piatok v čase od 7,00 do 18,00 hod..
- vykonať opatrenia na zamedzenie možnosti padania stavebného materiálu príp. iných stavebných pomôcok na susedné pozemky
- v prípade poškodenia susedných nehnuteľností uviesť ich do pôvodného stavu a ak to nie je možné, alebo hospodársky účelné poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škôd

Osobitné podmienky stavebného úradu:

V zmysle Všeobecnej záväznej vyhlášky Krajského úradu životného prostredia v Bratislave č. 1/2005 zo dňa 13.1.2005, ktorou sa vykonáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia je stavebník povinný:

1. Zabezpečiť denne počas trvania nebezpečenstva prekročenia limitných noriem / hodnôt – ak prekročenie 24 hodinovej koncentrácie pre PM 10 – prach dosiahne hodnotu 30 / pravidelné čistenie komunikácií znečistených výjazdom vozidiel zo stavieb, kropenie a čistenie komunikácií a chodníkov priľahlých k stavbe a verejných priestranstiev.
2. Zabezpečiť nepretržité prekrytie kontajnerov veľkoobjemových odpadov na stavbe a pri ich preprave.
3. Zabezpečiť pri realizácii nových investičných zámeroch zatrávenie nespevnených plôch.

Stavebník je povinný v plnom rozsahu splniť a rešpektovať podmienky uvedené v citovaných jednotlivých stanoviskách dotknutých orgánov štátnej správy a miestnej samosprávy :

1. **Záväzné stanovisko MsČ Bratislava – Nové Mesto** - č. Star- 1054/2007
zo dňa 25.4.2007
2. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva** - č. RÚVZ/51-5537/2007 zo dňa 18.4.2007
3. **ORHaZZ** - č.ORHZ - 1385/OPP-2007 zo dňa 17.4.2007

V konaní účastníci konania nevzniesli žiadne námietky ani pripomienky.

Stavebníkovi bol predpísaný podľa zák. č. 145 /1995 Z.z. v znení neskorších predpisov poplatok v sume 500 Sk, slovom päťsto korún slovenských, ktorý zaplatil pred vydaním tohto kolaudačného rozhodnutia.

O ô v o d n e n i e

Tunajší stavebný úrad po preskúmaní žiadosti stavebníka:

Klaudii Markovej bytom Zvolenská 22 Bratislava, v zastúpení, na základe splnomocnenia zo dňa 22.3.2007, Ing. arch. Pavlom Župinom, Romanova 32 Bratislava, na základe žiadosti zo dňa 13.4.2007 s doložením dňa 25.4.2007:

„**Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia predajných priestorov predajne potravín na prízemí bytového domu na Jeséniovej ulici č. 43 v Bratislave, za účelom vytvorenia priestoru dekoračného a interiérového štúdia a predajne zeleniny, bylín a korenín**“ na poz. parc.č. 6742/1 kat.úz. Vinohrady, na Jeséniovej ulici v Bratislave, podľa projektovej dokumentácie z 4/2006 vypracovanej Ing. arch. Pavlom Župinom, Krásna 440, 900 41 Rovinka, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia a je overená tunajším stavebným úradom.

Tunajší stavebný úrad zistil, že stavebník postupne doložil žiadosť predpísanou dokumentáciou a ďalšími požadovanými dokladmi a oznámil začatie konania dňa 6.6.2007

s termínom, do ktorého mohli účastníci konania a dotknuté orgány štátnej správy podať svoje námietky a pripomienky.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení §§ 61,62,64 stavebného zákona, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.

Stavebný úrad v konaní nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia na pozemku parc.č.5435/2 k.ú. Bratislava – Vinohrady.

V konaní účastníci konania nevzniesli žiadne námietky ani pripomienky k predmetnej zmene stavby so stavebnými úpravami.

Ku konaniu boli predložené tieto doklady a stanoviská :

- LV č. 4716 + kópia z katastrálnej mapy
- Zmluva o nájme č. 335/2006 + dodatok k zmluve č. 1/07
- Splnomocnenie
- Vyjadrenie statika k statike objektu
- MsČ Bratislava – Nové Mesto č. Star- 1054/2007 zo dňa 25.4.2007
- Okresné riaditeľstvo HaZZ zo dňa 17.4.2007 č. ORHZ – 1385/OPP-2007
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva hl.m. SR zn. RÚVZ/51-5537/2007 zo dňa 18.4.2007
- Vyjadrenie správcu objektu
- 2 x projektová dokumentácia
- doklad o zaplatení správneho poplatku


Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku tohto rozhodnutia uvedené.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie podľa § 54 zák. č. 71/1967 Zb. do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskú časť Bratislava Nové Mesto, Junácka č. 1, 832 91 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Doručí sa účastníkom konania :

1. stavebník: Klaudia Marková, Zvolenská 22, 821 09 Bratislava 2
2. v zastúpení, aj projektant : Ing. arch. Pavol Župina, Krásna 440, 900 41 Rovinka

Doručí sa dotknutým organizáciám a orgánom štátnej správy:

3. Hlavné mesto SR Bratislavy – Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
4. ORHaZZ, Staromestská 6, 811 03 Bratislava 1
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva hl.m.SR, Ružinovská 8, 82009 BA 29
6. SPOJBYT KOLIBA, predseda Iveta Ferková, Jeseniova 45, 831 01 Bratislava 37
7. Mestská časť Bratislava Nové Mesto, odd. správy bytov a nebytových priestorov
Junácka 1, 832 91 Bratislava

Na vedomie :

8. Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto - ÚPŽP, Junácka ul. č. 1, Bratislava
9. Magistrát hl. m. SR Bratislavy - II. sekcia, Primaciálne nám. 1, 814 71 Bratislava 1
10. Krajský stavebný úrad v Bratislave, odbor ŽP, Dúbravská cesta 3, 84104 BA 4
11. ÚK a SP – register

Vybavuje: Kottnerová

č.t.49253163



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA- NOVÉ MESTO
oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

Číslo : ÚK a SP – 2007/1429 - EKT

Bratislava 13.11.2007

Toto rozhodnutie nadobudlo právo-

platnosť dňa : 14. 1. 2008

V Bratislave dňa : 14. 1. 2008

Podpis : _____



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa § 2 písm. e) a § 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení platných dodatkov a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na základe vykonaného kolaudačného konania rozhodol takto :

Podľa §§ 81 a 82 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby:

„Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia predajných priestorov predajne potravín na prízemí bytového domu na Jeséniovej ulici č. 43 v Bratislave, za účelom vytvorenia priestoru dekoračného a interiérového štúdia a predajne zeleniny, bylín a korenín“ na poz. parc.č. 6742/1 kat.úz. Vinohrady, na Jeséniovej ulici v Bratislave, stavebníkovi: **Klaudii Markovej bytom Zvolenská 22 Bratislava**, podľa projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia a je overená tunajším stavebným úradom do 30.6.2016.

Stavebný úrad stanovuje pre užívanie stavby podľa § 82 stavebného zákona tieto podmienky :

1. Stavbu možno užívať v súlade s týmto rozhodnutím. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.

2. Počas užívania stavby sa musia trvale dodržiavať platné stavebné normy tak, aby stavba a jej prevádzka negatívne nevplyvali na okolie, aby boli zabezpečené príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
3. Stavba sa môže užívať na povolený účel až po nadobudnutí právoplatnosti tohoto rozhodnutia.

Námietky účastníci konania nevzniesli.

Žiadateľovi sa súčasne predpisuje podľa zákona č. 145/1995 Z. z. v znení neskorších noviel správny poplatok 700 Sk, slovom sedemsto slovenských korún, ktorý zaplatil stavebník pred vydaním tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Stavebník : **Klaudia Marková, bytom Zvolenská č. 22 Bratislava**, požiadala tunajší stavebný úrad dňa 23.5.2007 o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:
„Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia predajných priestorov predajne potravín na prízemí bytového domu na Jeséniovej ulici č. 43 v Bratislave, za účelom vytvorenia priestoru dekoračného a interiérového štúdia a predajne zeleniny, bylínok a korenín“ na poz. parc.č. 6742/1 kat.úz. Vinohrady, na Jeséniovej ulici v Bratislave.

Na stavbu bolo Mestskou časťou Bratislava Nové mesto vydané stavebné povolenie dňa 16.7.2007 pod číslom UK a SP -2007/668 - EKT, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.7.2007. Listom č. ÚK a SP - 2007/1429 - EKT zo dňa 10.9.2007 oznámil stavebný úrad začatie kolaudačného konania. Miestne zisťovanie a ústne konanie sa uskutočnilo dňa 20.9.2007, z ktorého bol spísaný protokol.

Ku kolaudačnému konaniu boli predložené doklady preukazujúce výsledky predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, certifikáty preukázania zhody materiálov a kladné stanoviská:

- ORHaZZ : súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia bol daný na kolaudačnom konaní písomne do protokolu
- RÚVZ : č. RÚVZ/31- 13844/2007 zo dňa 24.9.2007

Stavebný úrad v kolaudačnom konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

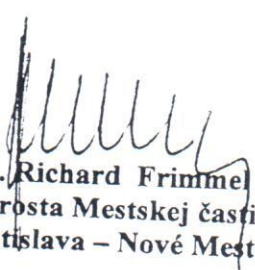
Na základe hore uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výrokovej časti tohto rozhodnutia uvedená.

Poučenie

3

Proti tomuto rozhodnutiu sa môžu účastníci konania odvolať podľa § 54 zákona č. 71/67 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov do 15 dní od doručenia na Krajský stavebný úrad v Bratislave, prostredníctvom tunajšieho úradu vo dvoch podaniach. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Ing. Richard Frimmel
starosta Mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

Doručí sa :

Účastníkom konania :

1. stavebník : Klaudia Marková, Zvolenská 22, 821 09 Bratislava 2

Doručí sa dotknutým organizáciám a orgánom štátnej správy:

3. Mestská časť Bratislava Nové Mesto odd. UPŽP
4. Hlavné mesto SR Bratislava - Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
5. ORHaZZ, Staromestská 6, 811 03 Bratislava 1
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva hl.m.SR, Ružinovská 8, 82009 BA 29

Na vedomie :

7. Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – II sekcia, Primaciálne nám. č. 1, 814 71 Bratislava
8. Krajský stavebný úrad v Bratislave, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava 45
9. ÚK a SP - register

Vybavuje: Kottnerová

č.t. 49253163

Zmluva o nájme č.335/2006

uzavretá podľa § 3 a nasl.zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov.

Účastníci zmluvy

Prenajímateľ : Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Junácka 1, 832 91 Bratislava
zastúpený : Ing Richardom Frimmelom, starostom
bank.spoj.: Banka DEXIA a.s.pobočka Bratislava
č.účtu :1800347015/5600
VS : 2233506
IČO : 603317
DIČ : 2020887385

Nájomca : Klaudia M A R K O V Á, r.č.635901/6862
Zvolenská 22, 821 09 Bratislava
na základe živnostenského oprávnenia
bank.spoj.: Tatra banka a.s.
č.účtu : 2625734978/1100
IČO : 174 93 820
DIČ : SK 1020229331

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ, ktorému je zverený výkon správy, prenecháva nájomcovi v zmysle § 3 zákona č. 116/90 Z.z.v znení neskorších predpisov nebytový priestor v bytovom dome na Jeseniovej ulici č.43 v Bratislave, súp.č.2315, postavený na parcele 6742/1 K.ú.Vinohrady o rozlohe 172 m² za účelom poskytovania služieb obyvateľstvu - zariadenia práčovne a žehliarne s rýchlou obsluhou a prezentačnej miestnosti pre textil a bytové doplnky s ponukou teplého nápoja pre čakajúcich zákazníkov. Súhlas k prenájmu udelil starosta m.č. dňa 23.5.2006 pod č.j.OSBaNP 162,189/2006 po súhlasnom stanovisku hospodársko-podnikateľskej komisie zo 16.5.2006.

II.

Cena za prenájom

Cena za prenájom bola stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :

nebyt.priestor	výmera	sadzba za m2	ročná úhrada
Jeséniova 43	172 m2	1.200/m2/rok	206.400.-Sk
štvrtročná úhrada za už.nebyt.priestorov			51.600.-Sk
štvrtročná záloha za ÚK a TUV			30.000.-Sk
štvrtročná záloha za VaS			6.000.-Sk
štvrtročná záloha za upratovanie-zimná údržba			300.-Sk
štvrtročná záloha na odvod zrážkovej vody			100.-Sk
spolu:			88.000.-Sk

štvrtročná úhrada predstavuje sumu osemdesiatosemtisíc korún slovenských.

štvrtročná úhrada je splatná najneskôr do 5.dňa druhého mesiaca príslušného štvrtroka. Za oneskorené zaplatenie dohodnutých štvrtročných splátok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

III.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1/Akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- 2/Nájomca plne zodpovedá za bezpečnosť pri práci a požiarnu ochranu v prenajatých priestoroch. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona NR SR 314/2001 Z.z. a vykonávacej vyhlášky 121/2002 Z.z. Nájomca je povinný zabezpečiť úlohy protipožiarnej ochrany a to:
zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia,
zabezpečiť technikom požiarnej ochrany vykonávanie činností, vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.Z.
Ďalej je povinný sledovať a uplatňovať i ďalšie zmeny a novelizácie predpisov, týkajúcich sa oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.
- 3/Nájomca zodpovedá za ochranu majetku.
- 4/ Bez súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca nebytové priestory prenechať do podnájmu ďalšej osobe.

IV.

Doba prenájmu

- 1/Zmluva sa uzatvára na dobu určitú :
od 1.8.2006 do 30.6.2016.
- 2/Pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, môže prenajímateľ nájom vypovedať v prípadoch, uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. a nájomca v prípadoch, uvedených v ustanovení § 9 ods.3 citovaného zákona.
- 3/Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

V.

Osobitné ujednania

- 1/Prenajímateľ si vyhradzuje právo raz za rok prehodnotiť výšku nájomného.

VI.

Záverečné ustanovenia

Účastníci si zmluvu prečítali a na znak slobodnej vôle ju podpísali. Každá zmena tejto zmluvy musí byť vyhotovená písomnou formou a to dodatkom k tejto zmluve. Zmluva je vyhotovená v 5-tich exemplároch, s platnosťou každého ako originálu. Tri vyhotovenia zmluvy sú určené pre prenajímateľa, dve vyhotovenia obdrží nájomca.

V ostatnom sa ďalšie vzťahy, bližšie neupravené touto zmluvou riadia zákonom č. 116/90 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho zmien a doplnkov. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami, účinnosť si jej účastníci dohodli od 1.8.2006.

V Bratislave, dňa 14.7.2006

Z a p r e n a j í m a

Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto



Z a n á j o m c u :

Klaudia Marková

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava

Dodatok č.1/07

k nájomnej zmluve č.335/06 zo dňa 14.7.2006 na prenájom nebytových priestorov v objekte Jeséniova 43 v Bratislave, prenajatých ako práčovňa a žehliareň s rýchlou obsluhou a prezentačná miestnosť pre textil a bytové doplnky s ponukou teplého nápoja pre čakajúcich zákazníkov

medzi

Prenajímateľom : Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1
zast. Ing. Richardom Frimmelom, starostom
IČO : 603317
DIČ : 2020887385
Bank.spojenie : DEXIA BANKA SLOVENSKO a.s., 1800347015/5600
VS : 2233506

a

Nájomcom : Klaudia Marková, r.č.635901/6862
trvale bytom Zvolenská 22, 821 09 Bratislava

Predmet dodatku : Zmena účelu využitia prenajatých NP, upravená v článku I - Predmet zmluvy.

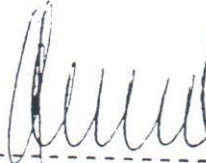
Na základe žiadosti nájomkyne o schválenie zmeny využitia časti prenajatých NP pôvodne schválených pre prevádzku pracovne a žehliarne, ktorú nájomkyňa odôvodnila problémom dodávky el.energie, ktorá je v danej oblasti pre výkon prací a žehliacích strojov nedostatočná, mení sa so súhlasom prenajímateľa účel využitia časti prenajatých priestorov takto: Časť priestorov, pôvodne určených na práčovňu a žehliareň bude využívaná ako predajňa sortimentu ovocia a zeleniny, bylín, korenín a doplnkového sortimentu s podávaním čaju a čerstvých ovocných šťiav. Prezentačná miestnosť pre textil a bytové doplnky zostáva pôvodný účel nezmenený, ako je uvedený v nájomnej zmluve.

Súhlas so zamýšľanou zmenou účelu využitia vyslovilo i Spoločenstvo vlastníkov bytov a NP SPOJBYT KOLIBA dňa 18.4.2007.

V ostatných ustanoveniach ostáva nájomná zmluva č.335/2006 bezo zmeny.

Dodatok č.1/2007 nadobúda platnosť dňom jeho podpisu obidvomi zmluvnými stranami, účinnosť si jeho účastníci dohodli od 1.5.07.

V Bratislave, dňa 23.4.2007



Z a p r e n a j í m a t e l' a

Nájomca - Klaudia M A R K O V Á

Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

DODATOK Č.2

k nájomnej zmluve č.335/06 zo dňa 14.7.2006.

Nájomca : Klaudia MARKOVÁ, Zvolenská 22, 821 09 Bratislava

Nebyt.pr. : Jeséniova 43 - predajňa ovocia a zel. /172 m2/

Predmet dodatku : 1.Zmena konverzného kurzu /EURO/
----- 2.Zmena výšky zálohových platieb za služby
3.Zmena variabilného symbolu platby

1.V súlade so zákonom č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny EURO v SR a o zmene a doplnení niektorých zákonov, bude s účinnosťou od 1.1.2009 Vaša platba nájomného za prenajatý nebytový priestor prepočítaná na menu EURO podľa konverzného kurzu 1 EURO = 30,1260 Sk.

Ročná úhrada nájomného bude 6851.22 EUR /206 399,85 Sk/

Štvrťročná platba základného nájomného : 1712.81 EUR.

2.Štvrťročné zálohové platby poskytovaných služieb sú uvedené vo výpočtovom liste úhrad za nebytový priestor, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy v znení jej dodatku. Prípadné ďalšie zmeny ceny nájmu v budúcnosti prenajímateľ spracuje formou výpočtového listu, ako súčasť nájomnej zmluvy.

3.Dohodnuté platby nájomného bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa : **DEXIA BANKA SLOVENSKO a.s.**
číslo účtu :1800347015/5600 VS:3180070120

Všetky ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy ostávajú v platnosti bezo zmeny.

Dodatok sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch s platnosťou každého ako originálu. Tri vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa, dve vyhotovenia sú určené pre nájomcu.

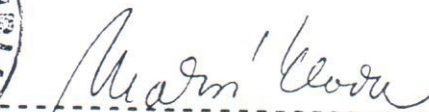
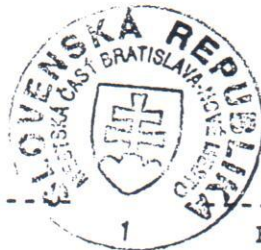
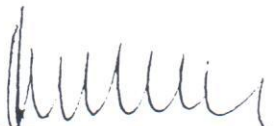
Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu obidvomi účastníkmi, účinný je od 1.1.2009.

Príloha: Výpočtový list

V Bratislave, dňa 9.01.2009

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :



Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Klaudia M A R K O V Á

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto +.
Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava
Oddelenie pre správu bytov a nebytových priestorov

druh dokladu: pridelenie nebytového priestoru

príezvisko: Marková

číslo bytu:

ulica: JESÉnioVA

č. or.: 43

rozhodnutie: OSBaNP 162,189/06

meno: Klaudia

titul:

dátum roz.: 23.5.2006

číslo jednania:

podlažie: prizemie

izba:

podlaha izby:

predsieň:

podlaha predsieni:

komora:

balkón:

kúpeľňa:

podlaha kúpeľne:

špajza:

pivnica:

sprchovací kút:

ohrievač vzduchu:

vaňa:

umývadlo: 1

zariadenie: nebytový priestor na prizení bytového domu Jeséniova 43

WC: 1

elektrika: odpojená

plyn: nie je

kúrenie: ÚK

číslo elektromeru:

nie je

číslo plynomeru:

nie je

ohrievač vody: elektrický

stav v kwh nízka:

0,00

stav plyn v m3:

0,00

okná:

stav v kwh vysoká:

0,00

voda studená: ano

nie je

voda teplá: nie

nie je

číslo vodomeru st.:

97021226

nie je

číslo vodomeru tp.:

nie je

nie je

stav st. v m3:

195,00

0,00

stav st. v m3:

0,00

0,00

kuchyňa:

kuch. podlaha:

šporák:

kuch. drez:

kuch. linka:

Zvonček:

domáci telefón:

klúče:

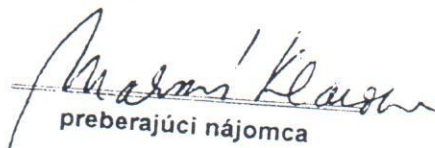
odovzdané dňa:

Telefón:

Za užívanie bytu bude platené od: 1.8.2006

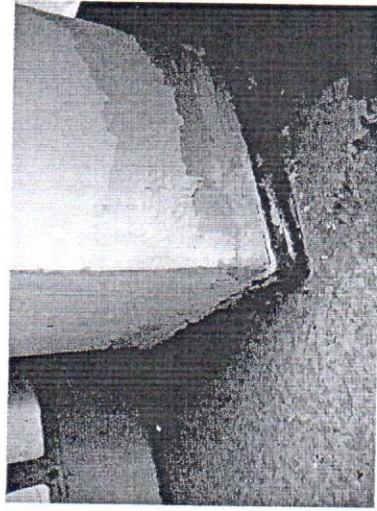
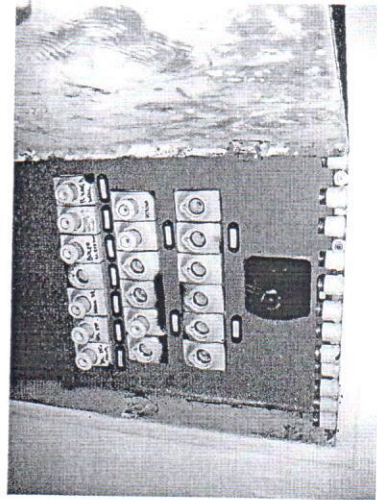
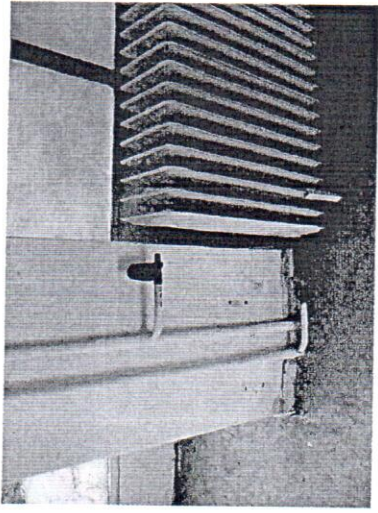
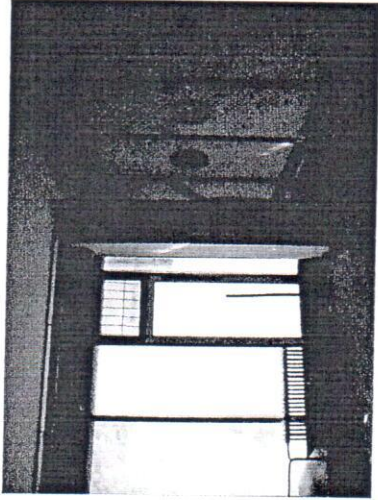
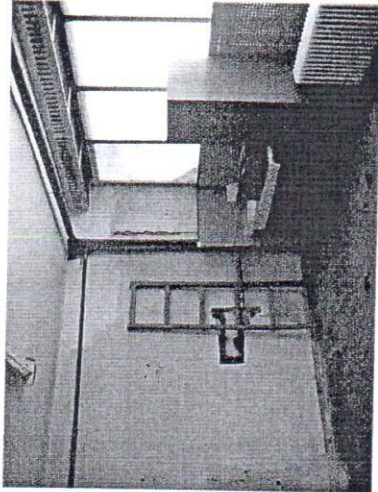
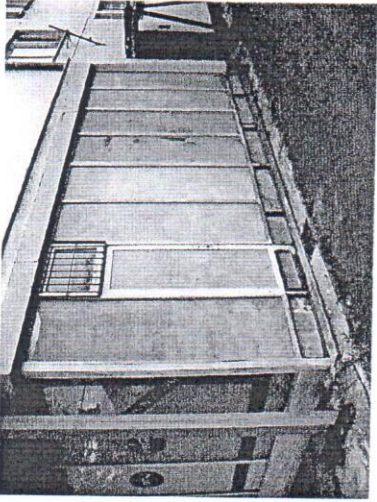
Poznámka:

Vybavuje: Tobolková
V Bratislave: 28.7.2006

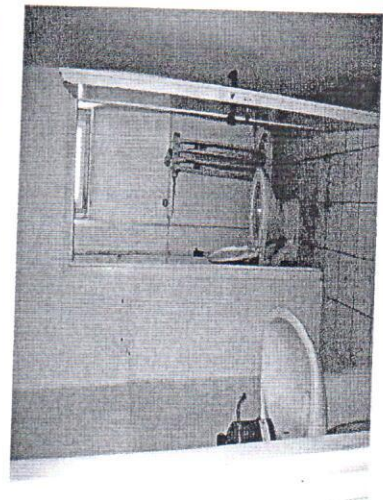
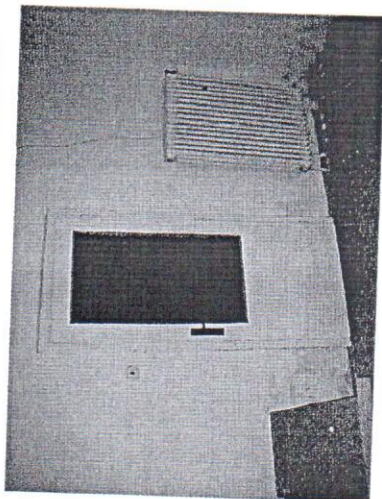
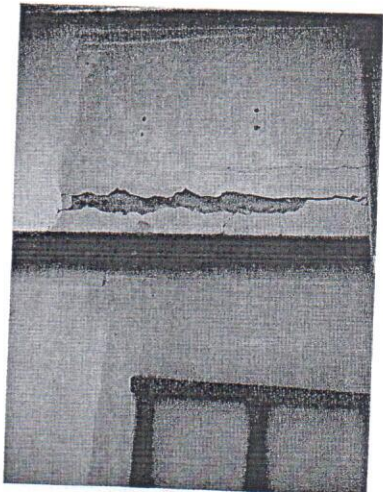
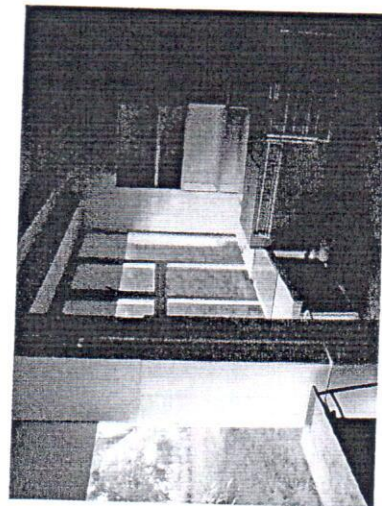
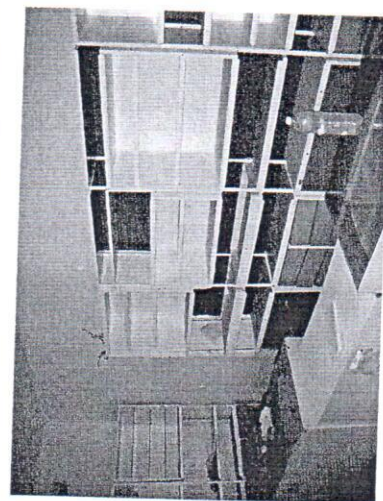
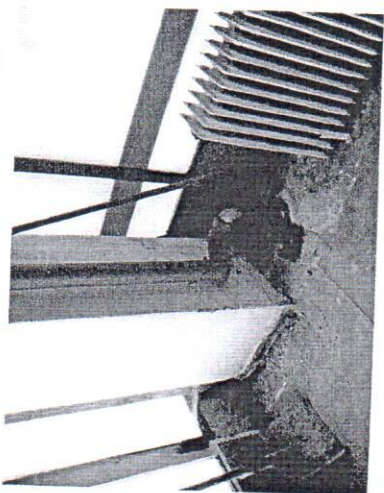
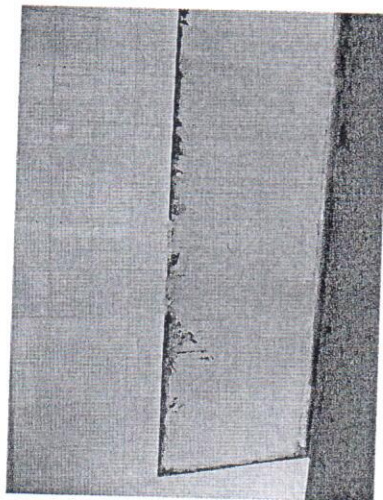
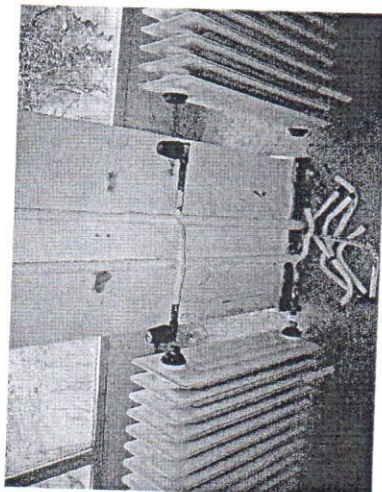

preberajúci nájomca

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA
Junácka 1, 832 91 Bratislava
- 33 -
za správcu MÚ BNM
oddelenie pre správu bytov a NP

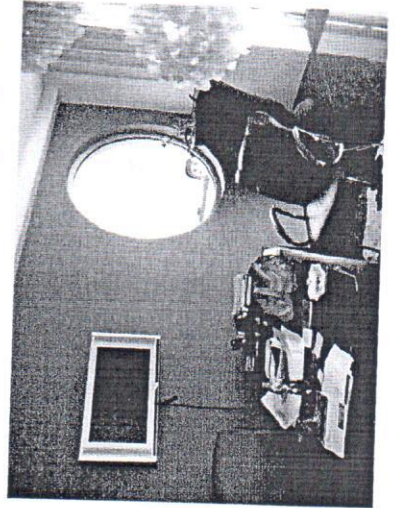
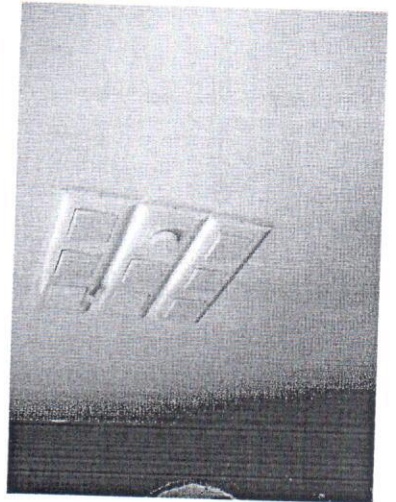
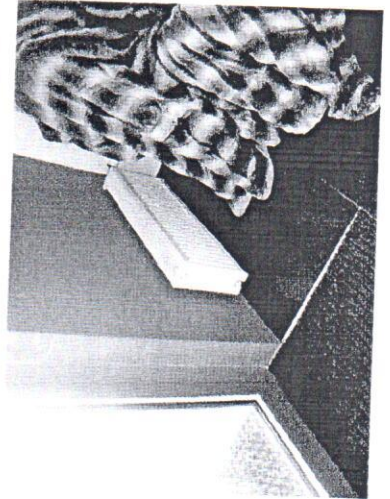
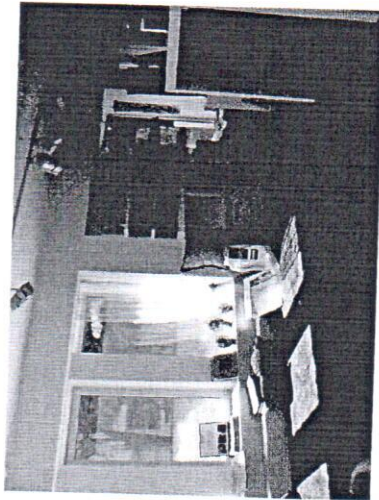
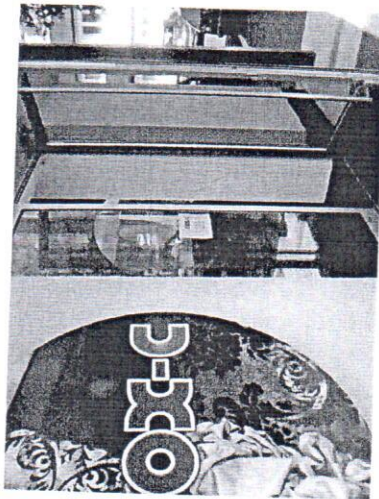
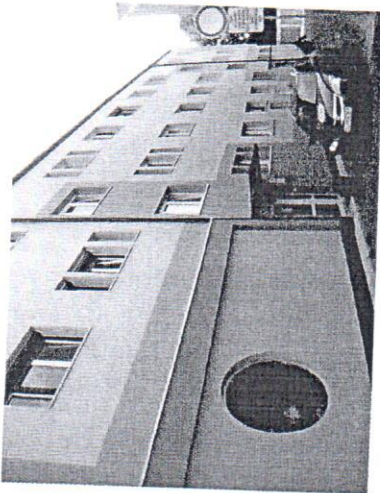
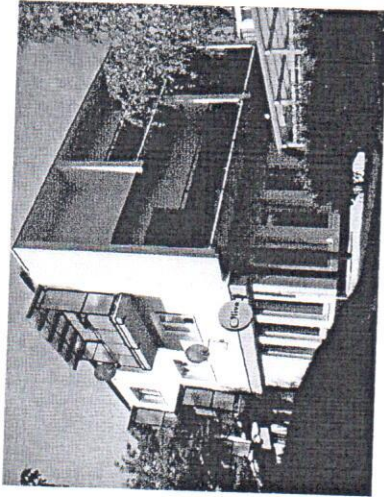
FOTODOKUMENTÁCIA POVODNÉHO STAVU KU DŇU 19.07.2007



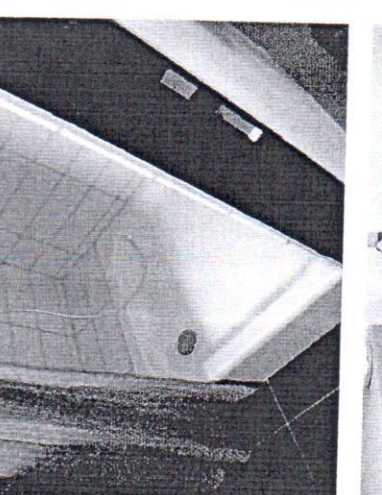
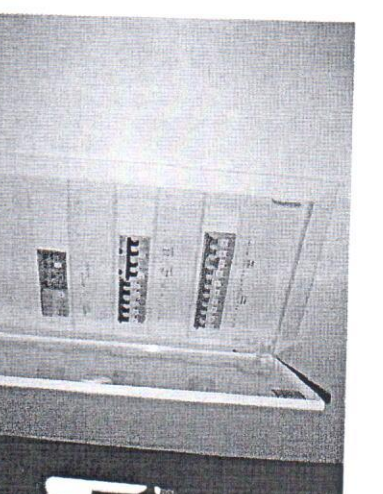
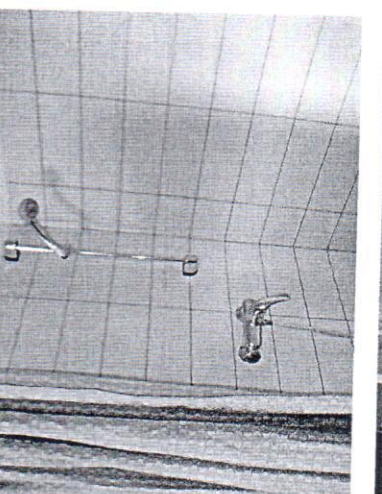
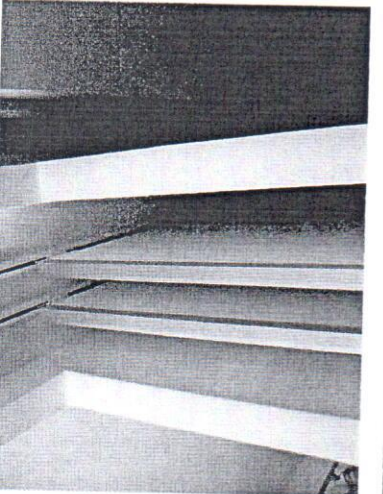
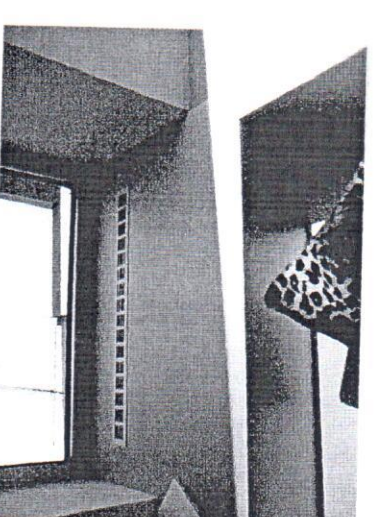
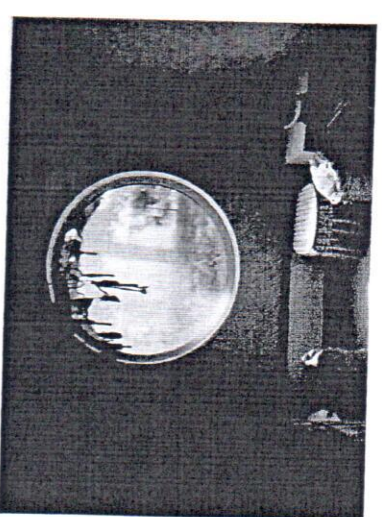
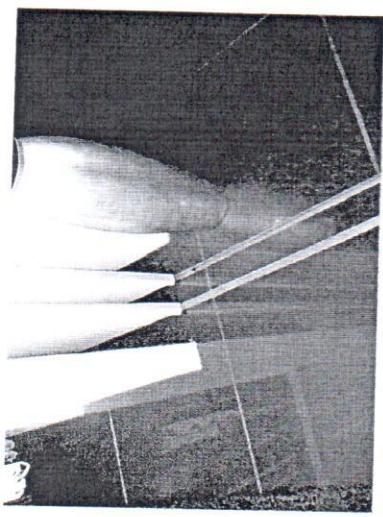
FOTODOKUMENTÁCIA POVODNÉHO STAVU KU DŇU 19.07.2007



FOTODOKUMENTÁCIA SKUTKOVÉHO STAVU KU DŇU 11.07.2013



FOTODOKUMENTÁCIA SKUTKOVÉHO STAVU KU DŇU 11.07.2013

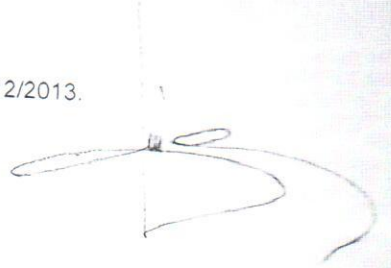


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmáčikov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 212/2013 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 212/2013.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

