

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 15.zasadnutie
Miestnej rady
dňa 13.09.2022

Návrh

na predĺženie doby nájmu neziskovej organizácii Centrum rodiny (zmluva č. 58/2006 v znení neskorších dodatkov) za zvýhodnené nájomné vo výške 1,00 EURO mesačne na obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Stanovisko ekonomickej komisie
5. Žiadosť o predĺženie doby nájmu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predĺženie doby nájmu nájomcovi Centrum rodiny, n.o., zo zmluvy č. 58/2006 v znení neskorších dodatkov za zvýhodnené nájomné vo výške 1,00 EURO mesačne na obdobie od 1.1.2023 do 31.12.2026, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- zvýhodnené nájomné 1,00 EURO/mesiac sa poskytuje za podmienky, že nájomca za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2026 preinvestuje do predmetu nájmu sumu minimálne 5 000,- EUR,
- dodatok k nájomnej zmluve bude zo strany nájomcu podpísaný do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak dodatok k nájomnej zmluve nebude nájomcom v tejto lehote podpísaný, uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Skutkový stav

Žiadateľ, Centrum rodiny, nezisková organizácia, Bazovského 6, 841 01 Bratislava, listom zo dňa 23.01.2023, ktorý bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený dňa 01.02.2022 požiadal o predĺženie doby nájmu, počas ktorej nájomca uhrádza mestskej časti zvýhodnené nájomné (1,00 EUR/mesiac) za nájom objektu na Bazovského ulici 6.

Dňa 31.5.2006 bola medzi mestskou časťou a žiadateľom uzatvorená zmluva č. 58/2006 o nájme nebytových priestorov v znení dodatkov 1 – 8 (ďalej len „Zmluva“), predmetom ktorej je nájom nehnuteľnosti – budovy materskej školy nachádzajúcej sa na Bazovského ul. č. 6, v Bratislave. Výška nájomného bola dohodou zmluvných strán stanovená na 34 717,00 Sk, t.j. 1 152,40 EUR (ročne). Výška nájomného sa v priebehu rokov viackrát menila.

V súlade s dodatkom č. 7 k Zmluve zo dňa 20.07.2018 sa zmluvné dohodli, že nájomca bude do 31.12.2022 platiť nájomné za celý predmet nájmu vo výške 1,00 EURO mesačne, so splatnosťou vždy do 15. dňa príslušného mesiaca za podmienky, že vynaloží ročne na rekonštrukčné práce a stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu nad rámec bežnej starostlivosti sumu prevyšujúcu 7 146,55 EUR/rok, t.j. spolu za 5 rokov **35 732,75 EUR**.

Nakoľko žiadateľ je nezisková organizácia a väčšinu stavebných prác a úprav si zabezpečoval svojpomocne, nevedel preukázať splnenie podmienky preinvestovania vyššie uvedenej sumy. Mestská časť dala vypracovať znalecký posudok na určenie výšky technického zhodnotenia prenajatej budovy.

Žiadateľ zároveň žiada, aby mestská časť zohľadnila skutočnosť, že v období od marca 2020 do mája 2020 a následne od januára 2021 do apríla 2021 bol nútený z dôvodu

protipandemických opatrení uzatvoriť budovu pre všetky verejné aktivity, čím prišiel o finančné zdroje.

Znaleckým posudkom č. 188/2022 zo dňa 29.8.2022 ktorý vypracoval súdny znalec Ing. dr. Roman Chotár, bolo zistené, že výška technického zhodnotenia je v celkovom objeme vo výške **44 300,- EUR**, a teda podmienka preinvestovania finančných zdrojov bola splnená.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Žiadateľ je v mestskej časti Dúbravka dlhodobo činný a jeho aktivity, ktoré majú charakter sociálnej pomoci, sú zo strany obyvateľov mestskej časti hodnotené veľmi pozitívne. Aktivity žiadateľa sa orientujú na pomoc ľuďom v krízových situáciách, dlhodobo nezamestnaným, so zdravotným znevýhodnením, osamelým seniorom, rodinám, mládeži, ľuďom bez domova, podpore dobrovoľníctva ako aj v podpore eko-aktivít. Tieto aktivity sú v mestskej časti vítané.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 05.09.2022:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predĺženie doby nájmu zo zmluvy č. 58/2006 v znení neskorších dodatkov za zvýhodnené nájomné vo výške 1,00 EURO mesačne na obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2026, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Pripomienka komisie: Zvýhodnené nájomné 1,00 EURo/mesiac sa poskytuje za podmienky, že nájomca za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2026 preinvestuje do predmetu nájmu sumu minimálne 5 000,- EUR.

Hlasovanie

Prítomní: 5 za: 5 proti: zdržal sa:

Stanovisko ekonomickej komisie:

Vzhľadom na termín zasadnutia ekonomickej komisie (08.09.2022), stanovisko tejto komisie miestneho zastupiteľstva bude rozdane priamo na zasadnutí miestnej rady.



Centrum rodiny,n.o, Bazovského 6, 841 01 Bratislava

Mestská časť Dúbravka

RNDr. Martin Zaťovič

Starosta

Žatevná 2

844 02 Bratislava

V Bratislave 27.1.2022

Vážený pán starosta,

v súlade s ustanoveniami Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.58/2006 a jej Dodatku č.7 zo dňa 10.7.2018 a v zmysle článku II.bod 2.1.3 je našou povinnosťou preinvestovať ročne na rekonštrukčným, udržiavacích a stavebných prácach počas rozhodného obdobia sumu presahujúcu výšku ročného nájmu 7 146,55 Eur.

Listom zo dňa 23.1.2020 sme Vám zaslali rozpis finančných prostriedkov, ktoré sme do rekonštrukčných prác investovali v rámci prestavby priestorov bývalej kuchyne, ktorú sme prestavali na nové dva priestory multifunkčného využitia. Táto skutočnosť bola potvrdená aj Kolaudačným rozhodnutím Stavebného úradu č. SU-6787/283/2019/S-10/Hr zo dňa 23.4.2019 a rekonštrukcia predstavovala na základe rozpočtu - sumu 33. 633, 34 Eur.

Okrem veľkých rekonštrukčných prác sme v období rokov 2019 – 2021 vynaložili na údržbu a zlepšenie nielen vnútorného priestoru budovy, ale aj vonkajšieho areálu minimálne 3000 dobrovoľníckych hodín, aktivačných prác a trestu povinnej práce / bez finančného ohodnotenia / a finančné prostriedky, ktoré presiahli výšku cca. 5000 Eur a to na opravu fasády, odstraňovanie plesní, maľovanie priestorov, výmena podláh, projektovú dokumentáciu na realizáciu vegetačnej strechy, zameranie, drobné opravy, pravidelnú údržbu zelene a doplnenie vonkajšieho areálu o zaujímavé prvky.

V období od marca 2020 do mája 2020 a následne od januára 2021 do apríla 2021 sme boli nútení budovu z dôvodu pandemických opatrení uzatvoriť pre všetky verejné aktivity. Prišli sme tak o finančné zdroje, ktoré tvorili predovšetkým príspevky na našu činnosť. Napriek tomu sme sa snažili pristúpiť aktívne k vzniknutej situácii a svoje aktivity sme zamerali predovšetkým na sociálnu pomoc obyvateľom našej mestskej časti.

Veríme, že naše aktivity sú zo strany Mestskej časti Dúbravka vnímané ako pozitívny prínos pre obyvateľov a tvoríme už pevnú súčasť štruktúry sociálnej pomoci v našej mestskej časti.

Do budúcich období hľadíme s obavami, že situácia, ktorú priniesla pandémia sa nezlepší a práve naopak bude pribúdať ľudí, ktorí sa budú nachádzať v krízových situáciách / či už materiálnych alebo sociálnych /. V tejto oblasti chceme byť silným partnerom nielen našej mestskej časti, ale aj hlavného mesta Bratislavy.

A preto Vás týmto chceme aj požiadať o nastavenie nájomného do ďalšieho volebného obdobia tak, aby zohľadnilo prínos našej organizácie pre obyvateľov, ako aj postoj mestskej časti k týmto aktivitám.

V budúcom volebnom období by sme chceli naše partnerstvo a spoluprácu s Mestskou časťou Dúbravka ako aj s ďalšími mestskými časťami a mestom Bratislava posunúť do ešte kvalitnejšej úrovne ako doteraz a to hlavne v oblasti pomoci ľuďom v krízových situáciách, dlhodobo nezamestnaným, so zdravotným znevýhodnením, osamelým seniorom, rodinám, mládeži, ľuďom bez domova, podpore dobrovoľníctva ako aj v podpore eko-aktivít.

Prajeme Vám vo Vašom úsilí robiť Dúbravku najkrajším miestom na život veľa síl, fyzických aj duševných, veľa entuziazmu a mnoho dobrých a ochotných spolupracovníkov, ktorí Vám budú pri uskutočňovaní Vašich prosociálnych aktivít oporou.

S úctou

Alžbeta Špoferová

Riaditeľka Centrum rodiny,n.o

Príl.: list zo dňa 23.1.2020

Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,
č. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

Zadávateľ: Miestny úrad, mestská časť Bratislava - Dúbravka Žatevná 2,
844 02 Bratislava, IČO: 00603406

Číslo spisu (objednávky): 188/2022

219/2022



ZNALCKÝ POSUDOK

č. 188/2022



Vo veci: odhad technickej hodnoty, resp. zhodnotenia nehnuteľnosti: časť budovy súp. č. 1808 na parc. č. 2952, zapísaná vo výpise z LV č. 1381 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania.

Počet strán (z toho príloh): 26 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 188/2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Odhad technickej hodnoty, resp. zhodnotenia nehnuteľnosti: časť budovy súp. č. 1808 na parc. č. 2952, zapísané vo výpise z LV č. 1381 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania.

2. Účel znaleckého posudku : Katastrálne konanie - uzatvorenie záložnej zmluvy pre peňažný ústav.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 15.3.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.3.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 15.3.2022 - originál.
- Rozhodnutie č. SU-6787/283/2019/S-10/Hr, ktoré vydala Mestská časť Bratislava - Dúbravka, Bratislava IV dňa 23.4.2019, ktorým sa povoľuje zmena v užívaní v budove materskej školy Bazovského 6 - kópia.
- Časť projektovej dokumentácie: pôdorys podlaží 1.NP a pôdorys 1.NP - stavebné úpravy a zmena využitia priestorov bývalej kuchyne - kópia.
- Fotodokumentácia zhotovená Centrom rodiny n.o. pred vykonaním stavebných úprav - kópia.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1381, kat.ú. BA - Dúbravka zo dňa 29.8.2022, vyhotovený prostredníctvom katasterportál.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. neuvedené na parc. č. 2952, kat.ú. BA - Dúbravka zo dňa 29.8.2022, - originál.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu zo dňa 15.3.2022 - originál.
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom zo dňa 15.3.2022 - originál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. 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 v platnom znení. STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2022, $kcú = 3,043$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1381 v kat. ú. BA - Dúbravka - čiastočný v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Stavby: MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952

B. Vlastníci:

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

IČO: 603481

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16199/3902/2011/Mi zo dňa 18.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16205/3906/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o určení súpisného čísla stavby č. SU-16194/3896/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16195/3897/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16202/3904/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16200/3903/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla stavby č. SU-16198/3901/2011/Mi zo dňa 18.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o určení súpisného čísla stavby č. SU-16203/3905/2011/Mi zo dňa 19.10.2011, Z-19250/11 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.: SU-15229/4069/2011/Mi zo dňa 14.10.2011, podľa Z-19889/11 Rozhodnutie o potvrdení súpisného čísla č.: SU-15230/4070/2011/Mi zo dňa 17.10.2011, podľa Z-19889/11 Potvrdenie súpisného čísla z evidencie súpisných a orientačných čísiel č.OO-19460/2924/2016 zo dňa 08.12.2016, Z-2903/2017 Žiadosť o zápis č.: MAGS OGC 40350/2020 zo dňa 19.03.2020, Z-8360/2020 Žiadosť o zápis č.: MAGS OGC 40350/2020 zo dňa 17.06.2020, Z-11420/2020 Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 2/2012/ROEP Dúbravka zo dňa 18.12.2012 - vz 540/13 Rozhodnutie č. 1009/73-330.Dr.Vd. 3939 zo dňa 9.3.1973 - 6/ROEP, Rozhodnutie č. 941/71-330.Dr.Sk. 2894 zo dňa 16.8.1972 - 34/ROEP Rozsudok Okresného súdu Bratislava IV sp.zn.:8C/101/2002-364 zo dňa 27.3.2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava sp.zn.:14Co/342/2015-389 zo dňa 31.08.2018, Z-20028/2018 -vz 20705/18 Zámenná zmluva V-17459/18 zo dňa 19.6.2018, vz 17694/18

C. Ťarchy: Bez ťiarch k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Iné údaje: Bez zápisu k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.3.2022 za účasti znalca, zástupcu zadávateľa znaleckého posudku JUDr. Jarmily Machajdíkovej a zástupcu Centra rodiny n.o..

- Zameranie vykonané dňa 15.3.2022
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.3.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bola poskytnutá časť projektovej dokumentácie stavby: pôdorys 1. NP podlažia ktorý vypracoval Stavoprojekt BA VI. ateliér z roku 1970 a pôdorys 1.NP - stavebné úpravy a zmeny využitia priestorov kuchyne. Bolo poskytnuté rozhodnutie č. SU-6787/283/2019/S-10/Hr, ktorým bola povolená zmena v užívaní stavby - priestoru kuchynského traktu na 1.NP v budove materskej školy Bazovského 6, Bratislava - viď v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby: Budova súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka.

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Časť budovy - MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka.

Dispozícia: Pôvodne časť budovy materskej školy čiastočne s dvomi nadzemnými podlažiami bola využívaná ako kuchynský trakt. Po vydaní rozhodnutia, ktorým sa povolila zmena v užívaní bol pôvodne priestor kuchynského traktu na 1.NP prestavaný na nový priestor - spoločenskú miestnosť a herňu pre deti a organizovanie voľnočasových aktivít pre deti, rodičov a mládež.

Vek nehnuteľnosti a technický stav a opotrebenie: Pôvodný objekt bol podľa predloženého pôdorysu 1.NP z roku 1970 - viď. v prílohe znaleckého posudku v užívaní približne od roku 1972. Stavebné úpravy na základe vydaného rozhodnutia ktorým sa povolila zmena v užívaní časti objektu boli vykonané v roku 2020 - viď. rozhodnutie v prílohe znaleckého posudku. Na časti objekte bola po jeho stavebných úpravách riadne vykonávaná jeho údržba a opravy. Vzhľadom na vek nehnuteľnosti a vzhľadom na vykonané rekonštrukcie a opravy som pre výpočet opotrebenia zvolil analytickú metódu, ktorá najvernejšie vyjadruje jeho opotrebenie.

Pôvodné konštrukčné vyhotovenie časti objektu: založený ja na základových pätkách a pásoch z prostého betónu, izolácie proti vode a zemnej vlhkosti sú vyhotovené. Zvislé nosné konštrukcie resp., nosný konštrukčný systém nadzemných podlaží tvorí murovaný stenový systém, stropy sú prefabrikované ocelobetónové panely. Vonkajšie omietky sú zdrsené stierky. Vnútorne omietky boli vápenné hladké, v kuchyni a sociálnych zariadeniach boli keramické obklady. Strecha je plochá jednoplášťová s klasickým poradím jej vrstiev, strešný krytina z asfaltových prívarovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu, atika strechy z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové zdvojené s prerušeným tepelným mostom a s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere boli drevené hladké, oceľové zárubne. Podlahy boli z keramických a kamenných dlažieb a PVC. Vykurovanie a príprava TÚV je ústredné z centrálneho diaľkového zdroja, radiátory boli oceľové. Obklady v soc. zariadeniach a WC boli z keramických belninových obkladačiek. Kuchyňa bola vybavená štandardným zariadením. Objekt má vybudovaný hromozvod, je pripojený na verejný rozvod vody, verejnú kanalizáciu, rozvod elektrickej energie 220V/380V, telekomunikačné rozvody.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 31 budovy materských škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = (13,15*12,80)*0,30	50,50
Ov = (13,15*12,80)*3,60	605,95
Ot = (13,15*12,80)*0,15	25,25
Obstavaný priestor stavby celkom	681,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,15*12,80	168,32	Repr 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(168,32) / 1 = 168,32 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(168,32 * 3,6) / (168,32) = 3,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 168,32) = 1,0626$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$$

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,29
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	19,80
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,46
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,25
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,13
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,21
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,08
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,17
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,21
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,08

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,13
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,25
	Spolu	100,00		96,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,00 / 100 = 0,9600$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,043$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,9600 * 1,0626 * 0,8833 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 233,4325 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia analytickou metódou**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	7,29	1972	150	50	2,43
2	Zvislé konštrukcie	19,80	1972	120	50	8,25
3	Stropy	11,46	1972	120	50	4,78
4	Zastrešenie bez krytiny	6,25	1972	80	50	3,91
5	Krytina strechy	2,08	1972	60	50	1,73
6	Klampiarske konštrukcie	1,04	1972	60	50	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,29	1972	60	50	6,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,13	1972	60	50	2,61
9	Vnútorné keramické obklady	2,08	1972	60	50	1,73
10	Schody	0,00	1972	0	0	0,00
11	Dvere	3,13	1972	60	50	2,61
12	Vráta	0,00	1972	0	0	0,00
13	Okná	5,21	2015	60	7	0,61
14	Povrchy podláh	2,08	1972	60	50	1,73
15	Vykurovanie	4,17	1972	60	50	3,48
16	Elektroinštalácia	5,21	1972	60	50	4,34
17	Bleskozvod	1,04	1972	60	50	0,87
18	Vnútorný vodovod	2,08	1972	60	50	1,73
19	Vnútorná kanalizácia	2,08	1972	60	50	1,73
20	Vnútorný plynovod	1,04	1972	60	50	0,87
21	Ohrev teplej vody	2,08	1972	60	50	1,73
22	Vybavenie kuchýň	2,08	2000	30	22	1,53
23	Hygienické zariadenia a WC	3,13	1972	60	50	2,61
24	Výťahy	0,00	1972	0	0	0,00
25	Ostatné	6,25	2000	30	22	4,58
	Opotrebenie					60,81%
	Technický stav					39,19%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	233,4325 €/m ³ * 681,70 m ³	159 130,94
Technická hodnota	39,19 % z 159 130,94 €	62 363,42

2.1.2 Časť budovy - MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA – Dúbravka – po vykonaných stavebných úpravách.

Dispozícia: Pôvodne časť budovy materskej školy čiastočne s dvomi nadzemnými podlažiami bola využívaná ako kuchynský trakt. Po vydaní rozhodnutia, ktorým sa povolila zmena v užívaní bol pôvodne priestor kuchynského traktu na 1.NP prestavaný na nový priestor - spoločenskú miestnosť a herňu pre deti a organizovanie voľnočasových aktivít pre deti, rodičov a mládež.

Vek nehnuteľnosti a technický stav a opotrebenie: Pôvodný objekt bol podľa predloženého pôdorysu 1.NP z roku 1970 - viď. v prílohe znaleckého posudku v užívaní približne od roku 1972. Stavebné úpravy na základe vydaného rozhodnutia ktorým sa povolila zmena v užívaní časti objektu boli vykonané v roku 2020 - viď. rozhodnutie v prílohe znaleckého posudku. Na časti objektu bola po jeho stavebných úpravách riadne vykonávaná jeho údržba a opravy. Vzhľadom na vek nehnuteľnosti a vzhľadom na vykonané rekonštrukcie a opravy som pre výpočet opotrebenia zvolil analytickú metódu, ktorá najvernejšie vyjadruje jeho opotrebenie.

Konštrukčné vyhotovenie časti objektu po vykonaných stavebných úpravách: založený ja na základových pätkách a pásoch z простého betónu, izolácie proti vode a zemnej vlhkosti sú vyhotovené. Zvislé nosné konštrukcie resp., nosný konštrukčný systém nadzemných podlaží tvorí murovaný stenový systém, stropy sú prefabrikované oceľobetónové panely. Vonkajšie omietky sú zdrsnené stierky. Vnútorne omietky boli vyhotovené nanovo po odstránení v miestach obkladov - vápenné hladké. Vyhotovené sú nové podhľady v interiéri. Strecha je plochá jednoplášťová s klasickým poradím jej vrstiev, strešný krytina z asfaltových privarovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu, atika strechy z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové zdvojené s prerušeným tepelným mostom a s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere sú po výmene drevené hladké a vchodové plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú z keramických dlažieb a veľkoplošných laminátových dosiek. Vykurovanie a príprava TÚV je ústredné z centrálneho diaľkového zdroja, radiátory a rozvody ÚK boli vymenené za nové vykurovacie oceľové panely. Obklady v soc. zariadeniach a WC boli z keramických belninových obkladačiek. Kuchyňa bola vybavená štandardným zariadením. Časť objektu má vyhotovené nové rozvody elektrickej energie 220V/380V, telekomunikačné rozvody a EZS.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 31 budovy materských škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = (13,15*12,80)*0,30	50,50
Ov = (13,15*12,80)*3,60	605,95
Ot = (13,15*12,80)*0,15	25,25
Obstavaný priestor stavby celkom	681,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,15*12,80	168,32	Repr 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(168,32) / 1 = 168,32 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(168,32 * 3,6) / (168,32) = 3,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 168,32) = 1,0626$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$$

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,97
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	18,90
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	10,95
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,97
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,99
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,75	5,25	5,23
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,98
14	Povrchy podláh	2,00	1,75	3,50	3,48
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,98
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,98
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,99
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,99
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,97
Spolu		100,00		100,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,45 / 100 = 1,0045$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,043$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$V_H = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 1,0045 * 1,0626 * 0,8833 * 0,939 * 1,15$$

$$V_H = 244,2530 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia analytickou metódou**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,97	1972	150	50	2,32
2	Zvislé konštrukcie	18,90	1972	120	50	7,88
3	Stropy	10,95	1972	120	50	4,56
4	Zastrešenie bez krytiny	5,97	1972	80	50	3,73
5	Krytina strechy	1,99	1972	60	50	1,66
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1972	60	50	0,83
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,67	2020	60	2	0,26

8	Úpravy vonkajších povrchov	2,99	1972	60	50	2,49
9	Vnútorné keramické obklady	1,99	2020	60	2	0,07
10	Schody	0,00	1972	0	0	0,00
11	Dvere	5,23	2020	60	2	0,17
12	Vráta	0,00	1972	0	0	0,00
13	Okná	4,98	2015	60	7	0,58
14	Povrchy podláh	3,48	2020	60	2	0,12
15	Vykurovanie	3,98	2020	60	2	0,13
16	Elektroinštalácia	4,98	2020	60	2	0,17
17	Bleskozvod	1,00	1972	60	50	0,83
18	Vnútorný vodovod	1,99	1972	60	50	1,66
19	Vnútorná kanalizácia	1,99	1972	60	50	1,66
20	Vnútorný plynovod	1,00	1972	60	50	0,83
21	Ohrev teplej vody	1,99	1972	60	50	1,66
22	Vybavenie kuchýň	1,99	2000	30	22	1,46
23	Hygienické zariadenia a WC	2,99	1972	60	50	2,49
24	Výťahy	0,00	1972	0	0	0,00
25	Ostatné	5,97	2020	30	2	0,40
Opotrebenie						35,96%
Technický stav						64,04%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$244,2530 \text{ €/m}^3 \cdot 681,70 \text{ m}^3$	166 507,27
Technická hodnota	$64,04 \% \text{ z } 166 507,27 \text{ €}$	106 631,26

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Časť budovy - MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka - <u>pred vykonanými stavebnými úpravami.</u>	159 130,94	62 363,42
Časť budovy - MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka - po vykonaných stavebných úpravach.	166 507,27	106 631,26
Rozdiel:	7 376,33	44 267,84

III. ZÁVER

1. Východisková a technická hodnota

Použitá metóda:

Ako vhodná metóda na stanovenie východiskovej, technickej hodnoty a hodnoty technického zhodnotenia bola použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

2. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Časť budovy - MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka - <u>pred vykonanými stavebnými úpravami.</u>	159 130,94	62 363,42
Časť budovy - MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka - <u>po vykonaných stavebných úpravách.</u>	166 507,27	106 631,26
Rozdiel:	7 376,33	44 267,84

3. TECHNICKÉ ZHODNOTENIE vykonané stavebnými úpravami

Názov	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Časť budovy - MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka - <u>po vykonaných stavebných úpravách</u>	106 631,26
Časť budovy - MŠ Bazovského 6, súp. č. 1808 na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka - <u>pred vykonanými stavebnými úpravami.</u>	62 363,42
Hodnota technického zhodnotenia	44 267,84
Zaokrúhlená hodnota technického zhodnotenia	44 300,00

Hodnota technického zhodnotenia (bez DPH): 44 300,00 €

Slovom: štyridsaťštyritisícristo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislava dňa 29.8.2022

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 15.3.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1381, kat. ú. BA - Dúbravka.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. neuvedené na parc. č. 2952, kat. ú. BA - Dúbravka.
- Rozhodnutie č. SU-6787/283/2019/S-10/Hr, ktoré vydala Mestská časť Bratislava - Dúbravka, Bratislava IV dňa 23.4.2019, ktorým sa povoľuje zmena v užívaní v budove materskej školy Bazovského 6 BAIV.
- Pôdorysy 1.NP - stavebné úpravy a zmena využitia priestorov bývalej kuchyne.
- Fotodokumentácia zhotovená Centrom rodiny n.o. pred vykonaním stavebných úprav.
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom pri obhliadke zo dňa 15.3.2022.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 188/2022. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.