

**Znalkyňa v odbore Stavebníctvo:** odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností  
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava  
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

**Zadávateľ:** PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 815 01 Bratislava

**Číslo spisu/objednávky:** objednávka z 09.01.2024

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **č. 4 / 2024**

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.1 NP/1p. s podielom 18800/65527-ín a nebytového priestoru č.2 NP/1p. s podielom 11476/65527-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu s.č. 3270 a pozemkov v celosti p.č. 15670/15, 15670/24 a 15670/25 v k.ú. Ružinov, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, na Zimnej ul. č.3

**Počet strán (z toho príloh):** 29 ( 14A<sub>4</sub> )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

## I. ÚVOD

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č.1 NP/1p. s podielom 18800/65527-ín a nebytového priestoru č.2 NP/1p. s podielom 11476/65527-ín na spol. častiach, spol. zariadeniach a príslušenstve domu s.č. 3270 a pozemkov v celosti p.č. 15670/15, 15670/24 a 15670/25 v k.ú. Ružinov, na Zimnej ul. č.3, ku dňu obhliadky, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
2. **Účel znaleckého posudku:** podklad k dobrovoľnej dražbe
3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 22.01.2024
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky 10.01.2024
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**
  - a) **podklady dodané zadávateľom**
    - list vlastníctva č. 4298 zo dňa 09.01.2024, zdroj ZBGIS
    - list vlastníctva č. 9393 zo dňa 10.01.2024, zdroj ZBGIS
    - informatívna kópia z katastrálnej mapy, zdroj ZBGIS
    - zmluva o nájme z 29.03.2023, medzi V-Real 1 s.r.o. a Sports Web Agency s.r.o.
    - projekt na ohlásenie stavebných prác z 5/2023
    - ohlásenie pod č. SU/CS 9749/2023/2/GBE-156 z 07.06.2023
    - ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
  - b) **podklady získané znalcom**
    - fotodokumentácia
    - vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti
6. **Použitie právne predpisy a literatúra**
  - Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
  - Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
  - Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
  - Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
  - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
  - Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
  - Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
7. **Definície dôležitých pojmov :**  
Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):
  - porovnaním
  - kombinovanou metódou
  - výnosovou metódou (pozemky)
  - metódou polohovej diferenciácie
 Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele k roku 1996. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2023. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou alebo analytickou metódou.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania : pri výpočte sa používa transakčný prístup, na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu,
- Kombinovaná metóda: sa použije len pri stavbách schopných dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom,
- Metóda polohovej diferenciácie: jej princíp je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania: pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku,
- Výnosová metóda: len pre pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia,
- Metóda polohovej diferenciácie: je založená na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

### **8. Osobité požiadavky zadávateľa: nie sú známe**

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

**a) výber použitej metódy:** pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností a pozemkov (ďalej len VŠH) boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. VŠH je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3 programom HYPO verzia 21.10. Porovnávací metóda bola vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov o porovnávaných nehnuteľnostiach v rozostavanom stavebnotechnickom stave a kombinovaná metóda nie je uplatnená z dôvodu neschopnosti dosahovať výnos formou prenájmu, výnosová a technická hodnota stavby nie je vyvážená.

**b) vlastnícke a evidenčné údaje:** podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4298 a 9393 bc k rozhodujúcemu termínu vlastníkom nebytového priestoru č.1 NP/1p. s podielom 18800/65527-ín a č.2 NP/1p. s podielom 11476/65527-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu s.č. 3270 a pozemkov v celosti p.č. 15670/15, 15670/24 a 15670/25 v k.ú. Ružinov

**V-Real 1 s.r.o., Lieskovská cesta 6, 960 01 Zvolen, IČO: 45312460, v podiele 1/1**

**Titul nadobudnutia:** vloženie nehnuteľností do majetku právnickej osoby z 23.05.2019

**Ťarchy:** bez ťarch NP

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:** predmet posúdenia bol obhliadnutý dňa 10.01.2024 v prítomnosti zadávateľa a nájomcu

**d) Technická dokumentácia:** predložená v rozsahu technického výkresu prízemí s vyznačením búracích prác

**e) Údaje katastra nehnuteľností:** porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade

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

a) Nebytový priestor č. 1 NP/1p. s podielom 18800/65527-ín na spol. častiach a zariadeniach dom

b) Nebytový priestor č. 2 NP/1p. s podielom 11476/65527-ín na spol. častiach a zariadeniach dom

c) príslušný podiel na pozemku p.č. 15670/15 k.ú. Ružinov, zastavaná.pl. o výmere 731 m<sup>2</sup>

d) príslušný podiel na pozemku p.č. 15670/24 k.ú. Ružinov, ostatná.pl. o výmere 403 m<sup>2</sup>

e) príslušný podiel na pozemku p.č. 15670/25 k.ú. Ružinov, ostatná.pl. o výmere 372 m<sup>2</sup>

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

**h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

Mestská časť Bratislava Ružinov má platný územný plán hl.m. SR Bratislava - ÚPN (schválený v ro 2007) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, s funkčným využitím územia p

kódom 101 obytné územie stabilizované pre vnútorné mestské

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3f5e5bb5734a>

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

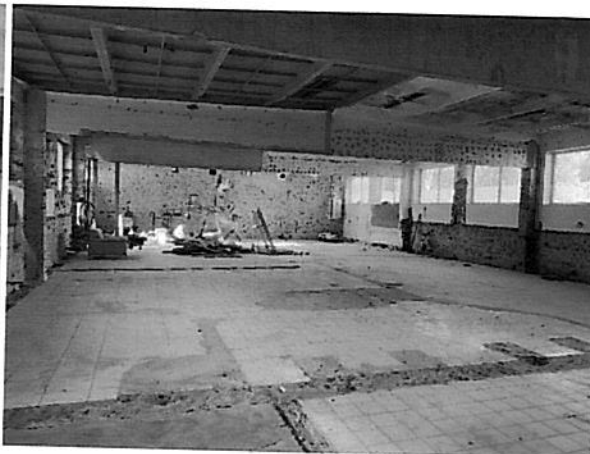
Objekt súp.č. 3270 na ulici Zimná č.3 v k.ú. Ružinov v Bratislave sa nachádza v lokalite OS Pošeň, v strede starších bytových domov vo vnútrobloku ako základné vybavenie OS, daný do užívania spolu s okolitou zástavbou v roku 1965. Je umiestnený na zastavanom pozemku parc. č. 15670/15 v k.ú. Ružinov, má jedno nadzemné podlažie určené na 5 samostatných prevádzok a služieb so samostatnými vstupmi z exteriéru. Pozemky p.č. 15670/24 a 15670/25 tvoria príľahlé pozemky tvoriac dvor a prístupovú cestu.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU :

Objekt je postavený vo vnútrobloku ako samostatne stojaci, dispozične riešený s piatimi vstupmi.

#### STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

Dom je postavený ŽB rámovou konštrukciou s murovanými výplňami, s plastovými oknami a s prekrytím plytkou sedlovou strechou z predpätých panelov, objekt je pripojený na prípojky vody, kanalizácie, plynu a nn k verejným inžinierskym sieťam cez merače v skrinkách. Stavba nie je zateplená, fasáda pôvodná, strecha nezateplená s prekrytím natavovanými strešnými vrstvami, s oplechovaním a s bleskozvodom, vstupné dvere sú dvojkrídlové plastové. Toho času sú zrealizované búracie práce podľa Ohlásenia stavebného úradu ako stavebný šit do výšky nákladu cca 30 000 eur a priestory dispozične zlúčené do jedného. Stupeň rozostavanosti(vykonaných búracích prác) je zdokumentovaný vo fotodokumentácii.



**ZATRIEDENIE STAVBY :**

Na liste vlastníctva je stavba vedená ako druh stavby 20 „Iná budova“ s vydaným súpisným číslom, so zápisom jednotlivých nebytových priestorov v budove.

**JKSO: 803 5 Domy netypové**

**SPOLOČNÉ ČASTI. ZARIADENIA A PRÍSLUŠENSTVO DOMU :**

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení budovy a príslušenstva budovy. Uvedené spoločné časti a zariadenia budovy sú v spoluvlastníckom podiele

**VEK BUDOVY:** vek budovy je k roku 1965 podľa kolaudácie okolitých bytových domov. Základná životnosť je 80 rokov, výpočet opotrebenia je stanovený lineárnou metódou.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky (z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny) vyhotovenie (podľa štandardu súčasných bytových stavieb):

**2.1.1 Zimná 3. NP č. 1****ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové

**KS:** 112 2 Trojbytové a viaczytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
NP 188,00	188,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>188,00</b>

**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:**  $k_{CV} = 3,613$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**Počet miestností:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,54	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,93	25	4,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,86	0	0,00
4	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,54	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,32	50	1,66
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,83	0	0,00
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,31	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	0,00	0,00	0,00	20	0,00

14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,22	50	1,11
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,43	100	4,43
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,11	100	1,11
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,22	100	2,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,77	50	1,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,77	100	2,77
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,32	80	2,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,11	80	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,11	80	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,55	80	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,22	100	2,22
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,43	100	4,43
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,43	80	3,54
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,77	100	2,77
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>90,25</b>	<b>100,00</b>		<b>37,50</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,25 / 100 = 0,9025$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,613 * 0,939 * 0,9025 * 1,10$$

$$VH = 1\,095,61 \text{ Eur/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zimná 3, NP č. 1	1965	59	21	80	73,75	26,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodeného nebytového priestoru	1 095,61 Eur/m <sup>2</sup> * 188m <sup>2</sup>	205 974,68
Poškodenosť	-37,50 % z 205 974,68 Eur	-77 240,51
Východisková hodnota		128 734,18
Technická hodnota	26,25% z 128 734,18 Eur	33 792,72

Poškodenosť stavby:  $(205\,974,68\text{Eur} - 128\,734,18\text{Eur}) / 205\,974,68\text{Eur} * 100\% = 37,50\%$ **2.1.2 Zimná 3, NP č. 2****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
NP 114,76	114,76
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>114,76</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Počet miestností:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{p1}$	Koef. štand. $ks_1$	Úprava podielu $c_{p1} * ks_1$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,54	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,93	25	4,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,86	0	0,00
4	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,54	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,32	50	1,66
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,83	0	0,00
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,31	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	0,00	0,00	0,00	20	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
20	Výtťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,22	50	1,11
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,43	100	4,43
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,11	100	1,11
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,22	100	2,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,77	50	1,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,77	100	2,77
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,32	80	2,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,11	80	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,11	80	0,89



30	Vnútrotný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,55	80	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,22	100	2,22
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,43	100	4,43
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,43	80	3,54
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,77	100	2,77
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>90,25</b>	<b>100,00</b>		<b>37,50</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 90,25 / 100 = 0,9025$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,613 * 0,939 * 0,9025 * 1,10$$

$$VH = 1\,095,61 \text{ Eur/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zimná 3, NP č. 2	1965	59	21	80	73,75	26,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodeného nebytového priestoru	1 095,61 Eur/m <sup>2</sup> * 114,76m <sup>2</sup>	125 732,20
Poškodenosť	-37,50 % z 125 732,20 Eur	-47 149,58
Východisková hodnota		78 582,63
Technická hodnota	26,25% z 78 582,63 Eur	20 627,94

Poškodenosť stavby:  $(125\,732,20\text{Eur} - 78\,582,63\text{Eur}) / 125\,732,20\text{Eur} * 100\% = 37,50\%$

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Zimná 3, NP č. 1	128 734,18	33 792,72
Zimná 3, NP č. 2	78 582,63	20 627,94
<b>Celkom:</b>	<b>207 316,81</b>	<b>54 420,66</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a. Analýza polohy nehnuteľností:** predmetom posúdenia je budova s piatimi vstupmi, na ulici Zimná č.3, v strede vnútrobloku bytových domov. V rámci mesta Bratislava je objekt situovaný v širšom území mesta. Budova bola stavebne povolená užívať cca v roku 1965 ako základná vybavenosť OS. Budova je napojená cez spoločné prípojky na verejné inžinierske siete v komunikácii Zimná. Orientácia stavby je S– J k svetovým stranám. V blízkom okolí sa nachádza aj vyššia občianska vybavenosť ako obchody, základné a stredné školstvo a pod.. Poloha objektu je s dobrou dostupnosťou do historického centra mesta MHD a do ostatných mestských častí prostriedkom hromadnej dopravy v lehote cca 15 min. Trh s nehnuteľnosťami v tejto lokalite možno hodnotiť ako vyrovnaný dopyt ako ponuka. V blízkosti nehnuteľnosti pri miestnej obhliadke neboli zistené konfliktné skupiny obyvateľov.

**b. Analýza využitia nehnuteľnosti:** nehnuteľnosť je v čase obhliadky neužívaná, rozostavaná a stavebne nedokončená, zámer využitia NP je pre materskú škôlku.

c. **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** v čase posúdenia sa r nehnuteľnosť viazala ťarcha, podľa čl. III. Ods.3.5 písm.b) zmluvy o nájme.



Informatívna kópia z katastrálnej mapy(zdroj: zbgis)

[https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/805556/15670\\_15?bm=zbgis&z=19&c=17.119075,48.155832&dt=owners&it=point&pos=48.16497,17.163936,18](https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/805556/15670_15?bm=zbgis&z=19&c=17.119075,48.155832&dt=owners&it=point&pos=48.16497,17.163936,18)

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemernému** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možností obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci kon

s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Stanovené polohové koeficienty sú popísané v horeuvedených statiach.

### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:  
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,000	10	10,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,550	7	3,85
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,000	5	10,00
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,100	6	0,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,100	10	1,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám vstup aj výklad do ulice	I.	3,000	5	15,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	3,000	9	27,00
11	Charakteristika nebytového priestoru priestory služieb	IV.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00

14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,000	5	15,
16	<b>Názor znalca</b>				
	dobry nebytový priestor	II.	2,000	20	40,
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>229,</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 229,3 / 145$	1,5
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 54\,420,66 \text{ Eur} * 1,581$	<b>86 039,06 E</b>

### 3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia je zastavaný pozemok parc. č. 15670/15 evidované v registri „C“ katastrálnej mape, budovou súp.č. 3270 a nezastavané pozemky parc.č. 15670/24 a 15670/25 a pozemky príslušné v zastavanom území obce.

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa koeficient polohovej diferenciácie upravil podľa vzťahu  $k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$ , kde koeficient

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

$k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

$k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch : určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené v východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené v východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

V súčasnosti sa posudzované pozemky nachádzajú v území s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy z r. 2007, ako pozemky určené pre stabilizované územie so zástavbou občianskej vybavenosti OS.

Pri uplatnení koeficientov boli zohľadnené najmä tieto skutočnosti:

Koeficient všeobecnej situácie – pozemok v zastavanom území mesta nad 500 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia – parcely k rozhodnému dátumu sú užívané

Koeficient dopravných vzťahov – parcely s možnosťou priameho pripojenia na dopravnú infraštruktúru mestskej časti

Koeficient funkčného využitia – podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu sú pozemky určené pre účel využitia bytový s príslušenstvom.

koeficient technickej infraštruktúry pozemku – pozemok s možnosťou priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky s technickou infraštruktúrou obce v príľahlej komunikácii

### 3.2.1.1 k.ú.Ružinov

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
15670/15	zastavaná plocha a nádvorie	731,00	1/1	731,00
15670/24	ostatná plocha	403,00	1/1	403,00
15670/25	ostatná plocha	372,00	1/1	372,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 506,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov a v kúpeľných mestách, vedľ'ajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľ'ov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľ'ov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľ'ov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,35
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,00$	3,3413
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,3413$	221,83 Eur/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 15670/15	$731,00 \text{ m}^2 * 221,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	162 157,73
parcela č. 15670/24	$403,00 \text{ m}^2 * 221,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	89 397,49
parcela č. 15670/25	$372,00 \text{ m}^2 * 221,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	82 520,76
<b>Spolu</b>		<b>334 075,98</b>

### III. ZÁVER

**Otázka zadávateľa:** stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č.1 NP/1p. s podielom 18800/65527-ín a nebytového priestoru č.2 NP/1p. s podielom 11476/65527-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu s.č. 3270 a pozemkov v celosti p.č. 15670/15, 15670/24 a 15670/25 v k.ú. Ružinov, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, na Zimnej ul. č.3, ku dňu obhliadky, ako podklad k dobrovoľnej dražbe

**Odpoveď:** všeobecnou hodnotou nebytového priestoru č.1 NP/1p. s podielom 18800/65527-ín a nebytového priestoru č.2 NP/1p. s podielom 11476/65527-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu s.č. 3270 a pozemkov v celosti p.č. 15670/15, 15670/24 a 15670/25 v k.ú. Ružinov, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, na Zimnej ul. č.3, je spolu s DPH

**420 000 Eur**

Slovom: Štyristodvadsaťtisíc Eur

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Zimná 3, NP č. 1	53 426,2
Zimná 3, NP č. 2	32 612,7
<b>Pozemky</b>	
k.ú.Ružinov - parc. č. 15670/15 (731 m <sup>2</sup> )	162 157,7
k.ú.Ružinov - parc. č. 15670/24 (403 m <sup>2</sup> )	89 397,4
k.ú.Ružinov - parc. č. 15670/25 (372 m <sup>2</sup> )	82 520,7
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>420 115,0</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>420 000,0</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyristodvadsaťtisíc Eur</b>	

V Bratislave, 22.01.2024



Ing. arch. Iveta Horáková  
znalkyňa

### IV. Prílohy:

- list vlastníctva č. 4298 zo dňa 09.01.2024, zdroj ZBGIS
- list vlastníctva č. 9393 zo dňa 10.01.2024, zdroj ZBGIS
- informatívna kópia z katastrálnej mapy, zdroj ZBGIS – na str. č.10 v časti Posudok
- ohlásenie pod č. SU/CS 9749/2023/2/GBE-156 z 07.06.2023
- zmluva o nájme z 29.03.2023, medzi V-Real 1 s.r.o. a Sports Web Agency s.r.o.
- pôdorys z 5/2023
- fotodokumentácia – na str. č.5 v časti Posudok

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres : 102 Bratislava II  
 Okres : 529120 Bratislava-Ružinov  
 Katastrálne územie : 805556 Ružinov  
 Dátum vyhotovenia : 9.1.2024  
 Čas vyhotovenia : 15:17:49  
 Údaje platné k : 8.1.2024 18:00:00

**Výpis je nepoužiteľný na právne účkony**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4298**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcélné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Počet stavieb: 1
3270	15670/15	20	Zimná 3	1	Umiestnenie stavby
Iné údaje: Bez zápisu Právny vzťah k pozemku parcélné číslo 15670/15 pod stavbou s.č. 3270 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9393.					

**Legenda**

Druh stavby  
 20 Iná budova  
 Umiestnenie stavby  
 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 5  
 Počet vlastníkov: 5

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Zimná 3	1	1	18800/65527

Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru
3270		12
Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	
2	Miesto trvalého pobytu / Sídllo	
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
	V-Real 1 s.r.o., Lietkavská cesta 6, Zvolen, PSČ 960 01, SR, IČO: 45312460	
	Titul nadobudnutia	
	Vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby V-7143/2019 zo dňa 23.05.2019	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: Radoslav Lietava (28.05.1979),pod č. V-26139/22,na nebyt. priestor č. 1,lp.,vchod Zimná 3,formou dobrovoľnej dražby,zo dňa 24.05.2023,P-1512/23	
	Správca	
	Neevidovani	
	Iná oprávnená osoba	
	Neevidovani	
	K nehnuteľnosti	
	-	

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Zimná 3	1	2	11476/65527
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
3270		12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		
5	Miesto trvalého pobytu / Sídllo		
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		
	V-Real 1 s.r.o., Lietkavská cesta 6, Zvolen, PSČ 960 01, SR, IČO: 45312460		
	Titul nadobudnutia		
	Kúpa V-6046/03 zo dňa 28.12.2004, práv.ič.od 11.11.2003		
	Iné údaje		
	Zmena sídla spoločnosti podľa R-2049/13		
	Zlúčenie spoločnosti, žiadosť zo dňa 16.08.2021, Z-18207/2021		
	Poznámky		
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: Radoslav Lietava (28.05.1979),pod č. V-26139/22,na nebyt. priestor č. 2,lp.,vchod Zimná 3,formou dobrovoľnej dražby,zo dňa 24.05.2023,P-1512/23		
	Správca		
	Neevidovani		
	Iná oprávnená osoba		
	Neevidovani		
	K nehnuteľnosti		
	-		

Titul nadobudnutia	
Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru podľa V-4356/2000 zo dňa 14.6.2000	
Iné údaje	
Zmena adresy R-1290/22;	
Poznámky	
Bez zápisu.	
Správca	
Necvidovaní	
Iná oprávnená osoba	
Necvidovaní	

Vchod (číslo) Zimná 3	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 17578/65527
Supisné číslo 3270	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky podiel
1	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
Titul nadobudnutia		
Žiadosť o zápis stavby zo dňa 4.5.1995 - p.v.z.389/95		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Bez zápisu.		

Titul nadobudnutia		Správca	
Necvidovaní		Necvidovaní	
Iná oprávnená osoba		Necvidovaní	
Necvidovaní		Necvidovaní	
Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		K vlastníckovi	
Miesto trvalého pobytu / Sídlo			
Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj			
6		Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR, IČO: 603155	
Titul nadobudnutia			
Bez zápisu.			
Iné údaje			
K vlastníckovi č. 1 je správa k neuhutenej na nebytový priestor č. 3 a 5 na 1.p., vchod Zimná 3			
Poznámky			
Bez zápisu.			

Legenda  
Druh nebytového priestoru

Vchod (číslo) Zimná 3	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4548/65527
Supisné číslo 3270	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky podiel
1	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
Titul nadobudnutia		
Žiadosť o zápis stavby zo dňa 4.5.1995 - p.v.z.389/95		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Bez zápisu.		

Titul nadobudnutia		Správca	
Necvidovaní		Necvidovaní	
Iná oprávnená osoba		Necvidovaní	
Necvidovaní		Necvidovaní	
Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		K vlastníckovi	
Miesto trvalého pobytu / Sídlo			
Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj			
6		Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR, IČO: 603155	
Titul nadobudnutia			
Bez zápisu.			
Iné údaje			
K vlastníckovi č. 1 je správa k neuhutenej na nebytový priestor č. 3 a 5 na 1.p., vchod Zimná 3			
Poznámky			
Bez zápisu.			

Vchod (číslo) Zimná 3	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 84	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 13125/65527
Supisné číslo 3270	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky podiel
3	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Chudý Rudolf Fr. Chudý, Nové Kojariská 2333, Dunajská Lužná, PSČ 900 42, SR, Dátum	1/1



## ČASŤ C: ŤARCHY

K. nehmiteľnosti K. vlastníkov	Obsah
-	Právo z vecného bremena spochybujúce v práve stavby súpisné číslo 3270 postavenej na pozemku registra "C" parc.č.15670/15 podľa §-u 23 ods. 5 zákona č.182/1993 Z. z. v znení noviel. - VZ 885/989 (R-1200/22)
-	Záľ.právo v prospech vlastníkov nebyt.priestorov podľa §15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech: Radoslav Lietava (28.05.1979),na nebyt. priestor č. 1,lp.,vchod Zimná 3,podľa V-26139/22 zo dňa 10.08.2022
Vlastník poradové číslo 5	Záložné právo v prospech: Radoslav Lietava (28.05.1979),na nebyt. priestor č. 2,lp.,vchod Zimná 3,podľa V-26139/22 zo dňa 10.08.2022

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 10.1.2024  
 Obec : 529320 Bratislava-Ružinov Čas vyhotovenia : 10:20:54  
 Katastrálne územie : 805556 Ružinov Údaje platné k : 9.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9393

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15670/15	731	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3270 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15670/15 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4298.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15670/24	403	Ostatná plocha	29		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
15670/25	372	Ostatná plocha	29		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

Spôsob využitia pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

29 Pozemok, na ktorom je okrasná zeleň, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreáciu a poľnohospodárske využitie

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu/vlastnícky podiel
1	V-Real 1 s.r.o., Lieskovská cesta 6, Zvolen, PSČ 960 01, SR, IČO: 45312460 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva podľa V-20965/21 zo dňa 30.6.2021 Iné údaje Bez zápisu. Poznámky Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: Radoslav Lietava (28.05.1979), pod č. V-26139/22, na pozemky registra CKN parc.č. 15670/15, 15670/24, 15670/25, formou dobrovoľnej dražby, zo dňa 24.05.2023, P-1512/23	1/1

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovani	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovani	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovani	

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických sústav a zariadení na pozemku parc.č. 15670/25 v rozsahu uvedenom v GP č. 55020/11 (č. overenia 1759/2011), za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojnými a mechanizmami na pozemok parc.č. 15670/25 v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, podľa V-28281/12 zo dňa 13.12.2012 a podľa GP ov.č. GI-12152/2021, V-20965/2021

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie na pozemkoch parc.č. 15670/24, 15670/25, za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na pozemky parc.č. 15670/24, 15670/25, v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, podľa V-28281/12 zo dňa 13.12.2012 a podľa OP ovi.č. G1-1215/22021, V-20965/2021
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby súpisné číslo 3270 postavené na pozemku registra "C" parc.č.15670/15 podľa §-u 23 ods. 5 zákona č.182/1993 Z. z. v znení noviel. - R-1290/22
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Rodoslav Lietava (28.05.1979),na pozemky parc.č. 15670/15, 15670/24, 15670/25-podľa V-26139/22 zo dňa 10.08.2022

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



# Mestská časť Bratislava – Ružinov

## Mierová 21, 827 05 Bratislava

Ing. arch. Peter Simonides  
Popolná 5  
831 06 Bratislava

Vaša zn. / zo dňa: / 25. 05. 2023. Vyhovuje/obla Ing. arch. Chelbáková 48 284 426 827 05 Bratislava

Vec: Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a podľa § 55 ods. 2 písm. c) a d) stavebného zákona, § 57 ods. 2 a 5 stavebného zákona

### o z n a m u j e.

že k uskutočneniu stavebných úprav

na stavbe: „Zriadenie materskej školy v pôvodnom objekte infraštruktúry sídliska“  
staviebka: Sports Web Agency s.r.o., Nerculova 5, 821 04 Bratislava, IČO: 47 126 582  
v zastúpení: Ing. arch. Peter Simonides, Popolná 5, 831 06 Bratislava, IČO: 31 811 833  
miesto stavby: Zánná 3, Bratislava, nebytové priestory č. 1 a č. 2 v stavbe so súpisným č. 3270 na pozemku reg. C-KN parc. č. 15670/15, vedené Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 4298 v katastrálnom území Ružinov

zmena dokončenej stavby  
pozemná stavba – nebytová budova – prevádzka služieb  
účel stavby: V rámci stavebných úprav pre vytvorenie novej dispozície budú vymenené pôvodné okenné konštrukcie za nové, budú vybité vnútorné priečky a vybudované nové. Budú vyhotovené nové nášľapné vrstvy podláh, nové omietky, podlahby a osadené nové sanitárne predmety. Stavebné úpravy si vyžadujú aj zmenu inštalácií rozvodov v rámci riešenej časti objektu. Priestory budú vyhovené novým nábytkom a odpovedajúcim príslušenstvom.

ohlásených dňa 25. 05. 2023 sa nevyžaduje stavebné povolenie a proti uskutočneniu stavebných úprav podľa príloženej projektovej dokumentácie autorizovaného architekta Ing. arch. Petra Simonidesa reg. č. 0366 AA, z mája 2023, stavebný úrad

nemá námietky.

Pri uskutočňovaní presmerovaných prác je stavebník povinný:

1. Dodržiavať príslušné slovenské technické normy a technologické postupy.
2. Dodržiavať všetky záväzné predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení.
3. Respektovať prípadne podmienky príslušných dotknutých orgánov, ktoré chránia záujmy podľa osobitných predpisov.

IČO: 00503165  
IČD: 202069516

Tel. č.: +421 2 48 284 111  
Email: ruzinov@ruzinov.sk  
Web: www.ruzinov.sk

4. Technologickou disciplínou zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie (zníženie hluku, prašnosti v súlade s vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky číslo 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o pripisovaných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektívizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v živonom prostredí).
5. V zmysle § 43f stavebného zákona použiť pri uskutočnení stavebných úprav stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie na zamýšľaný účel.
6. Ohlásené práce realizovať len vtedy, ak je zabezpečené podľa § 44 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) primerané technické vybavenie a odborný dozor nad realizáciou stavby osobou, ktorá má odbornú kvalifikáciu, pokiaľ stavebník sám nie je odborne spôsobilý dozor vykonávať.
7. Všetky plochy, ktoré budú realizáciou stavby porušené viesť do pôvodného stavu v termíne ukončenia ohlásených prác.
8. Uhradiť prípadné škody spôsobené na susedných plochách, zariadeniach a objektoch vlastníkom.
9. Nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
10. Dodržiavať VZN Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2019 zo dňa 25. 04. 2019 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
11. Dodržiavať VZN Mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 6/2019 zo dňa 25. 06. 2019 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území Mestskej časti Bratislava-Ružinov.
12. Pri ohlásených prácach, ktoré vyžadujú zabratie verejného priestranstva (postavenie lešenia, kontajnera) je potrebné požiadať príslušný cestný správny orgán o zvlášťné užívanie komunikácie.

Každú zmenu stavby nad rámec tohto oznámenia je možné uskutočniť len po predchádzajúcom súhlase stavebného úradu.

Stavebník preukázal iné právo k stavbe zatiaľ čo o nájme nebytových priestorov a nájmu pozemkov s právom kúpy prenájajúcej veci v vlastníctvom predmetnej časti stavby spoločnosťou V-Ren 1 s.r.o., Lieskova cesta 6, 960 01 Zvolen, IČO: 45 312 460, podpísanou dňa 29. 03. 2023 a tiež písomným súhlasom vlastníka nehnuteľnosti so stavebnými úpravami zo dňa 06. 06. 2023.


Podľa § 57 ods. 2 stavebného zákona stavebné úpravy a udržiavacie práce je možné začať uskutočňovať do dvoch rokov odo dňa doručenia písomného oznámenia stavebného úradu stavebníkovi.

Podľa § 57 ods. 5 stavebného zákona stavebný úrad upozorňuje, že oznámenie stavebného úradu nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov.

Zároveň Vám oznamujeme, že zmena účelu časti stavby z prevádzky služieb na nový účel materská škola vyžaduje rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby a ide o samostatné prebiehajúce konanie podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona.

Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác nenahrádza povolenie zmeny v užívaní časti stavby podľa § 85 stavebného zákona.

Stavebník ultrarád správny poplatok podľa položky č. 60a písm. e) bod 1. zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 30,00 eur (slovom tridsať eur) v pokladni Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Ružinov.

  
Ing. Martin Chren  
starosta

Mestská časť Bratislava - Ružinov  
Mierová 21  
827 05 Bratislava 212

Príloha: overená projektová dokumentácia

Na vedomie bez prílohy:

2. V-Real I s.r.o., Lieskovská cesta 6, 960 01 Zvolen

Kópiu: Mestská časť Bratislava-Ružinov – stavebný úrad 2x spis

## Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov  
a nájme pozemkov

s právom kúpy prenajatej veci

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, v zmysle zákona č. 40/1964

Zb. v platnom znení a zákona č. 513/1991 Zb. v platnom znení

a súvisiacich právnych predpisov

medzi zmluvnými stranami:

### I. Prenajímateľ

Obchodné meno:

Sídlo:

zastúpená:

IČO:

DIČ:

Registrácia:

Číslo účtu:

V-Real 1 s.r.o.

Lieskova cesta 6, 960 01 Zvolen

Peter Viitek - konateľ

45 312 460

2022941690

v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel:

Sro, vložka č. 17448/S

IBAN: SK28 0200 0000 0041 1388 2351

•

### 2. Nájomca

Obchodné meno:

Sídlo:

zastúpená:

IČO:

DIČ:

Registrácia:

Číslo účtu:

Sports Web Agency s. r. o

Nerudova 5, 821 04 Bratislava

Mgr. Leonard Popovič - konateľ

47 126 582

2023771431

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,

vložka č. 88974/B

IBAN: SK60 0200 0000 0043 6035 6156

za nasledovných podmienok:

### I.

#### Predmet nájmu

1.1. Konštatuje sa, že prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných

Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na:

a) LV č. 4298 a nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružinov, obec BA – m. č.

Ružinov, okres Bratislava II, a to:

▪ Nebytový priestor – iný nebytový priestor číslo 1 na l. p., vchod Zimná 3

nachádzajúci sa v inej budove so súpisným číslom 3270 (ďalej len ako „dom“) na

pozemku registra „C“ KN parc. č. 15670/15

k vyššie uvedenému nebytovému priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel

na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti

18800/65527

- Nebytový priestor – iný nebytový priestor číslo 2 na l. p., vchod Zimná 3 v dome so súpisným číslom 3270 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 15670/15
- k vyššie uvedenému nebytovému priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 11476/65527

b) LV č. 9393 a nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružinov, obec BA – m. č. Ružinov, okres Bratislava II, a to:

- Pozemok registra C KN parc. č. 15670/15 zastavané plochy a nádvoría o výmere 731 m<sup>2</sup>
- Pozemok registra C KN parc. č. 15670/24 ostatné plochy o výmere 403 m<sup>2</sup>
- Pozemok registra C KN parc. č. 15670/25 ostatné plochy o výmere 372 m<sup>2</sup>

(nehnutelnosti špecifikované pod písm. a), b) ďalej spolu len „Predmet nájmu“).

Aktuálny informatívny výpis z LV č. 4298 a LV č. 9393, k. ú. Ružinov tvoria Prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

1.2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie Predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok v tejto zmluve dohodnutých a dohoda zmluvných strán o podmienkach práva kúpy Predmetu nájmu nájomcom.

## II.

### Účel nájmu nebytových priestorov

špecifikovaných v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva nebytové priestory špecifikované v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy nájomcovi na dočasné užívanie za účelom prevádzkovania zariadenia dennej starostlivosti pre deti predškolského veku v súlade s predmetom činnosti nájomcu uvedeným v aktuálnom výpise z obchodného registra ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a činnosti bezprostredne s tým súvisiacich. Informatívny výpis z obchodného registra nájomcu aktuálny ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

2.2. Nájomca vyhlasuje, že si pred začatím svojej činnosti v nebytových priestoroch špecifikovaných v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy na svoje vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečil a počas celej doby nájmu udrží v platnosti všetky úradné a iné povolenia požadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike (ďalej len „VZPP“) na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy (ďalej len „Povolenia na činnosť“). Nájomca je zároveň povinný na požiadanie odovzdať prenajímateľovi fotokópiu každého Povolenia na činnosť s vyznačením právoplatnosti bez zbytočného odkladu po požiadaní prenajímateľa a na požiadanie predložiť prenajímateľovi k nahliadnutiu originál každého Povolenia na činnosť, ktoré prenajímateľ v žiadosti označí. Nezískanie alebo strata platnosti akéhokoľvek Povolenia na činnosť nemá žiadny vplyv na plnenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

## III.

### Doba nájmu a spôsoby ukončenia nájmovného vzťahu

3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú: 10 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

3.2. Zmluva je možné pred uplynutím doby, na ktorú sa uzatvára, ukončiť:

- a) dohodou zmluvných strán (bod 3.3. tohto článku zmluvy),
- b) odstúpením od zmluvy (bod 3.4., 3.5. a 3.6. tohto článku zmluvy),
- c) výpovedňou (bod 3.7., 3.8. a 3.9. tohto článku zmluvy).

d) uzatvorením kúpnej zmluvy (čl. VIII. tejto zmluvy).  
3.3. Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah, založený touto zmluvou, pred uplynutím doby, na ktorú sa zmluva uzatvára, vzájomnou dohodou ku dňu, určenému v dohode. Pokiaľ v dohode nie je uvedený dátum ukončenia nájomného vzťahu, platí, že nájomný vzťah končí ku dňu uzatvorenia dohody. Až do dňa, kedy sa nájomný vzťah v zmysle dohody končí, sú zmluvné strany povinné plniť svoje povinnosti z tejto zmluvy a zo zákona vyplývajúce, predovšetkým je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi užívanie Predmetu nájomu a nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom bez ohľady na to, či Predmet nájomu skutočne užíva alebo nie. Dohoda musí mať písomnú formu. Prenajímateľ ani nájomca nie sú povinní reagovať na návrh na uzatvorenie dohody o skončení zmluvy, predložený druhou zmluvnou stranou. Mlčanie alebo nečinnosť zmluvnej strany, ktorej je návrh určený, samy o sebe neznamenajú prijatie návrhu.

3.4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:

- ak v dôsledku konania, alebo opomenutia nájomcu, alebo zmlúčených na Predmete nájomu nájomcom hrozí prenajímateľovi škoda,
- ak nájomca napriek písomnej výstraha užíva Predmet nájomu alebo ak trpí užívanie Predmetu nájomu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
- nájomca užíva Predmet nájomu v rozpore so zmluvou,
- nájomca o viac ako jeden (1) mesiac mešká s platením nájomného,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájomu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájomu porušili ustanovenia bodu 7.4., 7.5., 7.7. alebo 7.9. tejto zmluvy.

g) nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 5.1. tejto zmluvy.

3.5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:

- ak boli nebytové priestory špecifikované v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnutý účel užívania alebo ak sa stanú neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilými na dohodnutý spôsob užívania, ak sa stanú neupotrebitelnými, ak sú alebo sa stanú zdravotne závažnými alebo ak sa nájomcovi odňme taká časť týchto nebytových priestorov, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
- ak prenajímateľ nespĺní svoj záväzok zabezpečiť odstránenie (archy špecifikovanej v bode 8.7. písm. c), d), h) tejto zmluvy v lehote najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy alebo počas platnosti tejto zmluvy zarážaj prenajímateľ nehmuteľnosť akokoľvek vecnoprávne alebo obligáčnoprávne, prípadne prevedie vlastnicke právo k prenajatým nehmuteľnostiam na tretiu osobu okrem prípad, že by s tým pred takýmto úkonom vyslovene vyjadril písomný súhlas nájomca.

3.6. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu, musí v ňom byť uvedený dôvod, pre ktorý zmluvná strana od zmluvy odstupuje a musí obsahovať podpis osoby, oprávnenej konať za zmluvnú stranu, ktorá od zmluvy odstupuje, inak je odstúpenie neplatné. Odstúpením sa nájomný vzťah zrušuje od momentu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

3.7. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý sa uzatvára, ak:

- nájomca užíva Predmet nájomu v rozpore so zmluvou,
- nájomca o viac ako jeden (1) mesiac mešká s platením nájomného,
- nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytnúť na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,

- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájomu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory špecifikované v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy,
- nájomca prenechá Predmet nájomu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

3.8. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý sa uzatvára, ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory špecifikované v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy prenajal,
- nebytové priestory špecifikované v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy sa stanú bez zariadenia nájomcu nespôsobilé na dohorené užívanie,
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 z. č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

3.9. Vypoveď je jednostranným právnym úkonom. Vypoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod, pre ktorý zmluvná strana vypoveď dáva a musí obsahovať podpis osoby, oprávnenej konať za zmluvnú stranu, ktorá vypoveď dáva, inak je vypoveď neplatná. V prípade keď jedna zo zmluvných strán zmluvu vypovie, zmluva sa končí uplynutím vypovedanej lehoty, ktorá je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť i. dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení vypovede druhej zmluvnej strane. Až do uplynutia vypovedanej lehoty sú zmluvné strany povinné plniť svoje povinnosti z tejto zmluvy a zo zákona vyplývajúce, predovšetkým je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi užívanie Predmetu nájomu a nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom bez ohľady na to, či Predmet nájomu skutočne užíva alebo nie.

#### IV.

Výška, splatnosť, spôsob platenia nájomného,

výška a splatnosť úhrady za služby spojené s nájomom

4.1. Nájomné za celý Predmet nájomu sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške 5.166,- Eur (slovom päťtisťstošesťdesiatšesť euro) bez DPH/kalendárny mesiac.

K nájomnému nebude pripočítaná DPH.

4.2. Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy vždy najneskôr k 15. dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo iný účet písomne oznámený nájomcovi.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je zaplatené včas, ak bolo v posledný deň splatnosti pripísané na príslušný účet prenajímateľa.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prílohou č. 4 tejto zmluvy je platobný kalendár s rozpisom platieb nájomného a ich splatnosti pre príslušný kalendárny rok.

4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky služby spojené s nájomom si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene na vlastné náklady a prenajímateľ nezodpovedá za dodávku žiadnych služieb do Predmetu nájomu.

#### V.

Zábezpeka

5.1. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do siedmych (7) dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy zložiť prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy zábezpeku vo výške trojnásobku mesačnej platieb nájomného, teda sumu 15.498,- Eur (slovom päťnásťtisíc štyristo deväťdesiat osem euro) (ďalej len "Zábezpeka").

5.2. Zábezpeka bude uschovaná u prenajímateľa po celý čas nájomu. V prípade, že ku dňu skončenia nájomu bude nájomca prenajímateľovi dlžný na nájomnom alebo iných pohľadávkach vzniknutých prenajímateľovi v súvislosti s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť si svoju pohľadávku celkom alebo čiastočne

zo Zábezpeky. V opačnom prípade je prenajímateľ povinný Zábezpeku ku dňu skončenia nájmu vrátiť nájomcovi.

5.3. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že úroky nasukumulované zo sumy Zábezpeky uloženej na úcte prenajímateľa patria prenajímateľovi.

## VI.

### Zmluvná pokuta

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nedodržania splatnosti nájomného alebo Zábezpeky, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatacia.

6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájomného vzťahu s výnimkou skončenia nájomného vzťahu uzatvorením kúpnej zmluvy podľa čl. VIII. tejto zmluvy, ktorej predmetom bude Predmet nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5 % z ceny aktuálnej výšky mesačného nájomného za každý deň omeškania až do jeho odovzdania.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia akéhokoľvek záväzku prenajímateľa vyplývajúceho z ustanovenia bodu 3.5. b) tejto zmluvy, zaplatí prenajímateľ nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa jednej polovici kumulatívne zaplateného nájmu podľa tejto zmluvy od začiatku jej platnosti až do dňa porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku 3.5. písm. b).

## VII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi Predmet nájmu ku dňu účinnosti zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. O odovzdaní Predmetu nájmu nájomcovi sa vyhotoví písomný protokol, v ktorom bude zachytený stav Predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania nájomcovi (ďalej len „odovzdávací protokol“). Odovzdávací protokol bude podpísaný osobami oprávnenými konať za zmluvné strany. Odovzdávací protokol tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

7.2. Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady počas trvania nájomného vzťahu Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

7.3. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu, nachádzajúci sa na Predmete nájmu. Nájomca si preto poistenie vecí, vnesených na Predmet nájmu môže zabezpečiť vo vlastnom mene na vlastné náklady.

7.4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

7.5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné, technické a iné úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Aj v prípade, že bude nájomcovi na jeho požiadanie zo strany prenajímateľa udelený písomný súhlas na vykonanie konkrétnych stavebných, technických alebo iných úprav, nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov s tým spojených.

7.6. Nájomca je povinný uhrádzať aj náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu.

7.7. Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať majetok prenajímateľa, nepoškodzovať vybavenie a steny v nebytových priestoroch špecifikovaných v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy, zabezpečiť riadne uzatvorenie vodovodných batérií, okien, vypínanie elektrospolitebčov a svetiel pri odchode z týchto nebytových priestorov. Ďalej sa nájomca zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikala škoda, nadmerné opotrebenie alebo zničenie.

Pri porušení týchto povinností nájomcom alebo osobami, ktorým umožnil nájomca na Predmet nájmu prístup, zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobom.

7.8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi prehládku Predmetu nájmu na jeho požiadanie, a to v primeranej miere tak, aby táto prehládka nezaťažovala nájomcu a nebránila plynulému prevádzkovaniu činnosti, realizovaných nájomcom na Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

7.9. Nájomca sa zaväzuje vykonať v nebytových priestoroch špecifikovaných v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy všetky bezpečnostné a protipožiarne opatrenia v zmysle platných právnych predpisov za účelom zamedzenia vzniku škôd na majetku prenajímateľa a resp. takýchto opatrení v dome. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobom. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v prenajatých nebytových priestoroch špecifikovaných v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. v platnom znení.

7.10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu realizovať v nebytových priestoroch špecifikovaných v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy opravy, ktoré tieto nebytové priestory počas trvania tejto zmluvy vyžadujú. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobom.

7.11. Nájomca je povinný k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu odovzdať Predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, alebo v stave, v akom sa nachádzajú po vykonaní stavebných, technických alebo iných úprav, uskutočnených nájomcom na základe písomného súhlasu prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní Predmetu nájmu prenajímateľovi sa vyhotoví písomný protokol, v ktorom bude zachytený stav Predmetu nájmu ku dňu odovzdania prenajímateľovi, a ktorý bude podpísaný osobami oprávnenými konať za zmluvné strany. Ustanovenie tohto bodu zmluvy sa nevzťahuje na prípad, keď k ukončeniu nájomného vzťahu založeného touto zmluvou dôjde podľa bodu 3.2. písm. d) tejto zmluvy.

7.12. Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich je oprávnená domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy alebo zo zákona druhou zmluvnou stranou, a to aj v prípade, ak sa na toto porušenie povinnosti vzťahuje zmluvná pokuta a aj do výšky presahujúcej zmluvnú pokutu.

## VIII.

### Právo kúpy prenájateľa vecí

8.1. Nájomca má k Predmetu nájmu právo kúpy prenájateľa vecí v prípade, ak počas trvania platnosti tejto zmluvy splní nasledujúce podmienky:

a) nájomca bez osobitnej výzvy písomne zdokladuje pripravenosť uhradiť jednotorovo kúpnu cenu za Predmet kúpy vo výške stanovenej spôsobom zakotveným v bode 8.3. tohto článku zmluvy, a to napr. vo forme vinkulácie požiadanej čiastky na peňažnom účte v banke, alebo v forme písomného rozhodnutia banky o schválení úveru pre nájomcu vo výške kúpnej ceny stanovenej spôsobom zakotveným v bode 8.3. tohto článku zmluvy,

b) nájomca počas trvania platnosti tejto zmluvy písomne vyzve prenajímateľa na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude Predmet nájmu, a to za podmienok dohodnutých v tomto článku tejto zmluvy.

8.2. Právo kúpy prenájateľa vecí môže nájomca uplatniť iba počas platnosti tejto zmluvy.

8.3. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom stanovení spôsobu určenia výšky kúpnej ceny za Predmet kúpy:

Kúpna cena za Predmet kúpy pri realizácii práva kúpy prenájateľa vecí sa rovná násobku (i) počtu mesiacov zostávajúcich odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu podľa bodu 8.1. písm. b) tohto článku zmluvy do uplynutia doby nájmu podľa bodu 3.1. tejto zmluvy a (ii)



IX.

Všeobecne a zvärečné ustanovenia

9.1. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné uskutočniť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý bude potvrdený osobami oprávnenými zastupovať zmluvné strany a bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručení až vtedy, ak ju adresát odmietol prevziať alebo odosielateľ odoslal zásielku na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v aktuálnom výpise z obchodného registra a pošta vráti odosielateľovi zásielku ako nedoručenú. Za moment doručenia sa považuje deň, keď bola zásielka vrátená späť odosielateľovi.

9.3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

9.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom 31.03.2023.

9.5. Táto zmluva má nasledovné neoddeliteľné prílohy:

- a) Príloha č. 1: Aktuálny informatívny výpis z LV č. 4298 a LV č. 9393, k. ú. Ružinov
  - b) Príloha č. 2: Informatívny výpis z obchodného registra nájomcu aktuálny ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy
  - c) Príloha č. 3: Odovzdávací protokol
  - d) Príloha č. 4: Platobný kalendár na príslušný kalendárny rok
- 9.6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že na tomto právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, že prejav ich vôle je slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavenu vôľou, túto na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa 29.3.2023

Prenajímateľ: Peter Vittek  
 V-Red / s.r.o.  
 konajúca prostredníctvom  
 Peter Vittek, konateľ

Nájomca: Sports Web Agency s. r. o.  
 konajúca prostredníctvom  
 Mgr. Leonard Popovič, konateľ

Ovčodňan pri usef' podpisu  
 Peter Vittek  
 číslo: 55 0107 7021  
 Mladecznicka 4148/20  
 Bratislava  
 OP č. MB078687  
 29.3.2023

výšky mesačného nájomného za Predmetnú zmluvu podľa 4.1 tejto zmluvy, pričom k výsledku bude pripočítaný (iii) sumár všetkých prípadných neuhradených splatných mesačných platieb nájomného vo výške určenej v zmysle tejto zmluvy (ďalej len "Kúpna cena"). Kúpnu cenu je nájomca povinný uložiť do notárskej úschovy pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

8.4. Vlastnícke právo k Predmetu nájomu prechádza na nájomcu povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad podpisuje a podáva prenajímateľ.

8.5. Pre vyúčtenie pochybností platí, že nájomca nemá právo na uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa tohto článku zmluvy v prípade, ak došlo k predčasnému ukončeniu tejto zmluvy, bez ohľadu na spôsob ukončenia tejto zmluvy.

8.6. Pre posudzovanie pripadných väd Predmetu nájomu pri uzatvorení kúpnej zmluvy podľa tohto článku zmluvy sa vychádza zo siavu Predmetu nájomu v čase podpisu tejto zmluvy.

8.7. Nájomca vyhlasuje, a svojím podpisom potvrdzuje, že je mu známa skutočnosť, že na Predmete nájomu vizuálne v čase uzatvorenia tejto zmluvy nasledovné ťarchy:

- a) Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostiatých vlastníkov nebytových priestorov špecifikovaných v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy (LV č. 4298)
- b) Právo z vecného bremena spočívajúce v práve stavby súpisné číslo 3270 postavené na pozemku registra "C" parc.č.15670/15 podľa §-u 23 ods. 5 zákona č.182/1993 Z. z. v znení noviel. - VZ 885/989 (R-1290/22) (LV č. 4298)
- c) Záložné právo v prospech: Radoslav Lietava (28.05.1979),na nebytl priestor č. 1,1p.,vchod Zimná 3.podľa V-26139/22 zo dňa 10.08.2022 (LV č. 4298)
- d) Záložné právo v prospech: Radoslav Lietava (28.05.1979),na nebytl priestor č. 2,1p.,vchod Zimná 3.podľa V-26139/22 zo dňa 10.08.2022 (LV č. 4298)
- e) Vecné bremeno spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických stavieb a zariadení na pozemku parc.č. 15670/25 v rozsahu uvedenom v GP č. 5502011 (č.ovčrenia 1759/2011), za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na pozemok parc.č. 15670/25 v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, podľa V-28281/12 zo dňa 13.12.2012 a podľa GP ov.č. G1-1215/22021, V-20965/2021 (LV č. 9393)

f) Vecné bremeno spočívajúce v práve užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek stavebné úpravy elektroenergetickéj stavby a jej odstránenie na pozemkoch parc.č. 15670/24, 15670/25, za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na pozemky parc.č. 15670/24, 15670/25 v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, podľa V-28281/12 zo dňa 13.12.2012 a podľa GP ov.č. G1-1215/22021, V-20965/2021 (LV č. 9393)

g) Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby súpisné číslo 3270 postavené na pozemku registra "C" parc.č.15670/15 podľa §-u 23 ods. 5 zákona č.182/1993 Z. z. v znení noviel. - R-1290/22 (LV č. 9393)

h) Záložné právo v prospech: Radoslav Lietava (28.05.1979),na pozemky parc.č. 15670/15, 15670/24, 15670/25 podľa V-26139/22 zo dňa 10.08.2022 (LV č. 9393).

8.8. Nájomca sa zaväzuje pri uzatvorení kúpnej zmluvy podľa tohto článku zmluvy prevziať spolu s vlastníckym právom k Predmetu kúpy všetky ťarchy špecifikované v bode 8.7. tohto článku zmluvy s výnimkou ťarchy, špecifikovanej v bode 8.7. písm. c), d), b) tohto článku zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť odstránenie ťarchy špecifikovanej v bode 8.7. písm. c), d), h) tohto článku zmluvy v lehote najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

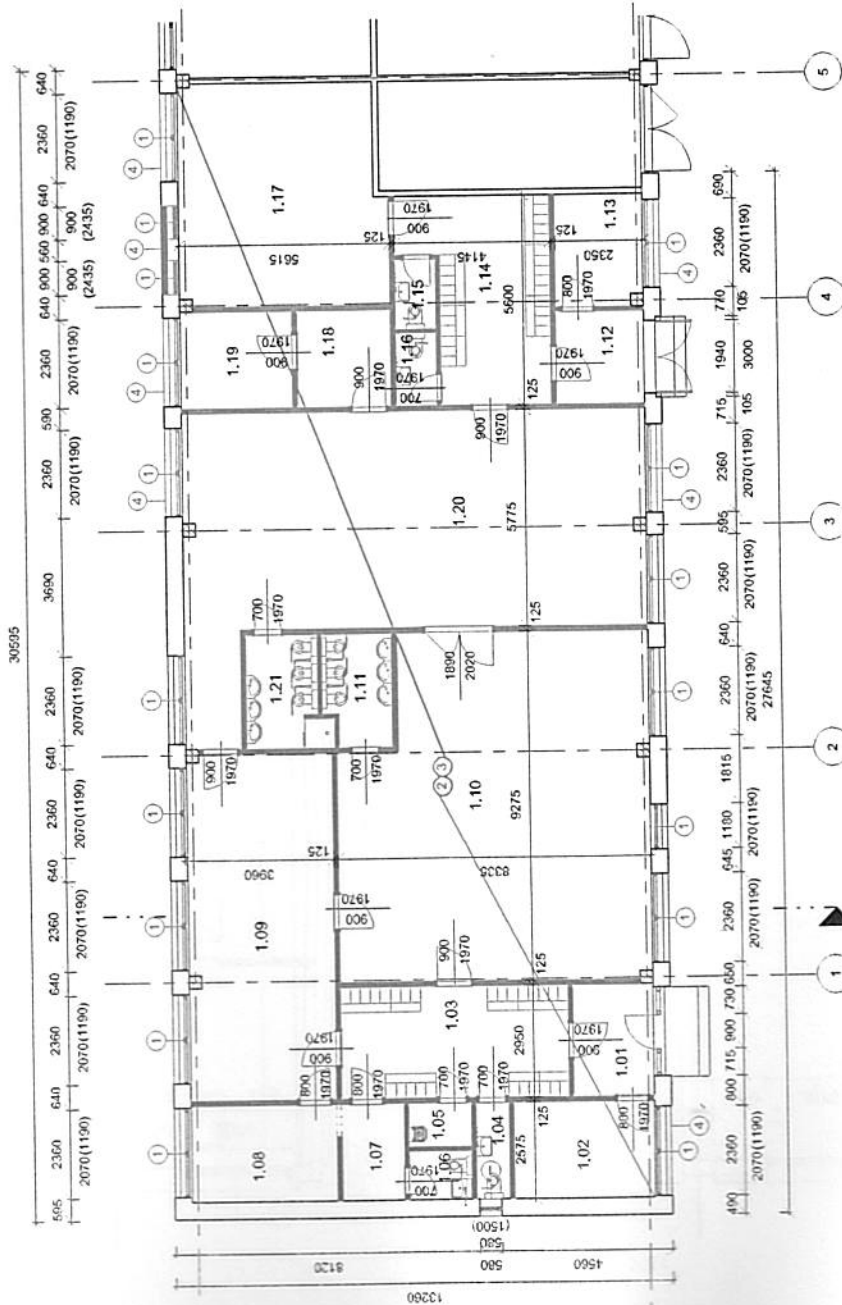
LEGENDA MIESTNOSTI

1.01	Zádvieho	6 m <sup>2</sup>
1.02	Kancelária	10 m <sup>2</sup>
1.03	Šatňa	18 m <sup>2</sup>
1.04	WC	2 m <sup>2</sup>
1.05	Upratovacia miestnosť	2 m <sup>2</sup>
1.06	Šatňa	2 m <sup>2</sup>
1.07	Umyváreň nádob	4 m <sup>2</sup>
1.08	Kuchyňa	11 m <sup>2</sup>
1.09	Jedáleň	36 m <sup>2</sup>
1.10	Trieda 1	72 m <sup>2</sup>
1.11	Umyváreň	5 m <sup>2</sup>
1.12	Zádvieho	6 m <sup>2</sup>
1.13	Dennd miestnosť	7 m <sup>2</sup>
1.14	Šatňa	18 m <sup>2</sup>
1.15	WC	2 m <sup>2</sup>
1.16	WC	2 m <sup>2</sup>
1.17	Telovýňa	32 m <sup>2</sup>
1.18	Sklad	6 m <sup>2</sup>
1.19	Technická miestnosť	8 m <sup>2</sup>
1.20	Trieda 2	76 m <sup>2</sup>
1.21	Umyváreň	6 m <sup>2</sup>
SPOLU:		332 m <sup>2</sup>

LEGENDA STAVEBNÝCH ÚPRAV

- NOVE KONSTRUKCIE
- OSADENIE NOVÝCH OKENNÝCH KONSTRUKCIÍ
- VYHOTOVENIE NOVÝCH PODLAHOVÝCH VRSTVIEV
- VYHOTOVENIE SADRKARTONOVÝCH PODHĽADOV
- DOPLNENIE TEPELNEJ IZOLÁCIE

SCHEMA

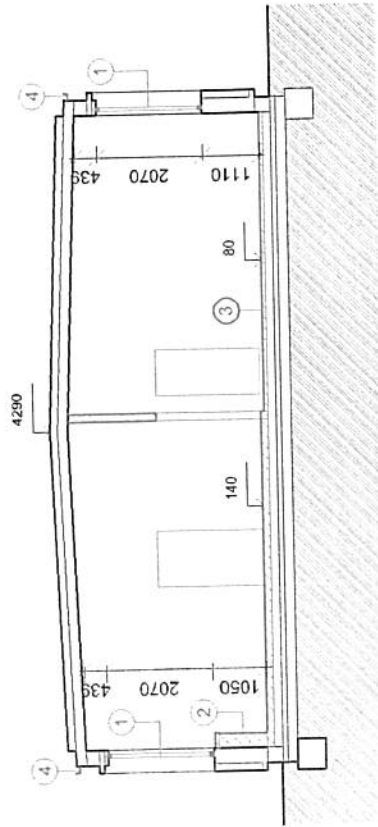


B-B.

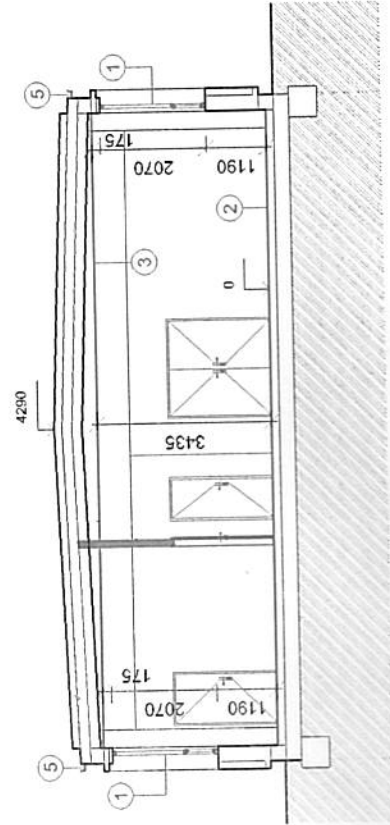
NAZOV A MESTO STAVBY:	Zriadenie materskej školy v pôvodnom objekte infraštruktúry sídliska
OBJEKTOVÝ ATEL:	Zimná 3, 821 02 Bratislava - Ružinov
SPRACOVATEL:	Sports Web Agency s.r.o., Nerudova 5, 821 04 Bratislava
OBŠAH VÝKRESU:	Ing. arch. Peter Slavovický, 0366 AA, Popotná 5, 821 06 Bratislava

DATA:	05/2023
MEPKA:	1:100
Č. VÝKRESU:	C.03

PÓDORYS 1.N.P. - NÁVRH



BÚRACIE PRÁCE



NAVRHOVANÝ STAV

LEGENDA STAVEBNÝCH ÚPRAV - BÚRACIE PRÁCE:

- BÚRANÉ KONŠTRUKCIE
- ① ODSTRÁNENIE STARÝCH OKENNÝCH KONŠTRUKCIÍ
- ② ODSTRÁNENIE BETÓNOVÝCH PARAPETOV
- ③ ODSTRÁNENIE NADBETÓNOVANEJ VRSTVY PODLAHY
- ④ ODSTRÁNENIE DAŽDOVÝCH ŽLABOV A OKAPOV

LEGENDA STAVEBNÝCH ÚPRAV - NAVRHOVANÝ STAV:

- NOVÉ KONŠTRUKCIE
- ① OSADENIE NOVÝCH OKENNÝCH KONŠTRUKCIÍ
- ② VYHOTOVENIE NOVÝCH PODLAHOVÝCH VRSTVIEV
- ③ VYHOTOVENIE SADROKARTÓNOVÝCH PODHLADOV
- ⑤ OSADENIE NOVÝCH DAŽDOVÝCH ŽLABOV A OKAPOV

NAZOVA  
Miesto stavby:

Zriadenie materskej školy v pôvodnom  
objekte infraštruktúry sídliska

Objednávateľ:

Zimná 3, 821 02 Bratislava - Ružinov

Spracovateľ:

Ing. arch. Peter Simonides, 0366 AA, Popelná 5, 831 06 Bratislava

Obsah výkresu:

PRIEDOK REZ

Dátum:

05/2023

Mierka:

1:100

Č. výkresu:

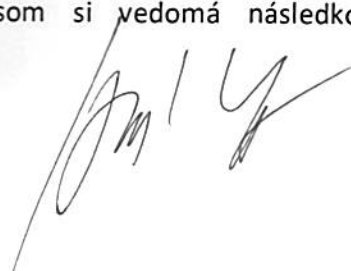
C.04

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 947507.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 136/ 2023

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



55527-  
stiah,  
70/15,  
a II, na

