

ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Oprávnený z vecného bremena:	Veolia Energia Žiar nad Hronom, s.r.o.
Sídlo :	A. Dubčeka 1513/55, 965 01 Žiar nad Hronom
Právna forma :	spoločnosť s ručením obmedzením
Štatutárny zástupca:	Ing. Kristína Kurhajcová - konateľ
Osoby oprávnené rokovať vo veciach zmluvných:	
Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkových:	
Bankové spojenie:	Iatra banka, a.s.,
IBAN:	
IČO:	36 042 544
DIČ:	2020064662
IČ DPH:	SK7020000097
Zápis v obchodnom registri:	OR Okresného súdu Banská Bystrica
(oddiel, vložka č.)	Sro, vl. č. 6531/S

(ďalej len „oprávnený“)

a

1.2 Povinný z vecného bremena:	Slovenská republika,
Sídlo:	Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Korešpondenčná adresa:	Lazovná ul. 63, 974 01 Banská Bystrica, Mierová 23, 815 11 Bratislava
Právna forma :	štátna rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 333/2011 Z. z.
Štatutárny zástupca :	Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy
Bankové spojenie :	Štátna pokladnica
IBAN :	SK92 8180 0000 0070 0043 7888
IČO:	42499500

(ďalej len „povinný“)

(povinný z vecného bremena a oprávnený z vecného bremena spolu ako „zmluvné strany“)

- 1.3 Zmluvné strany uzatvárajú medzi sebou v súlade s § 13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a § 151n a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) túto zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej len „zmluva“):

2. ZAŤAŽENÁ NEHNUTEĽNOSŤ

- 2.1 Povinný je výlučným vlastníkom stavby, v ktorej sa nachádza technologické (vykurovacie) vybavenie, ktorý oprávnený plánuje modernizovať. Predmetné vykurovacie zariadenie sa nachádza v nebytovom priestore miestnosť č. 8 v suteréne stavby nachádzajúcej sa na ulici Ul. SNP 132, 965 01 Žiar nad Hronom Pobočka daňového úradu Žiar nad Hronom, súpisné číslo 1249, stojacej na pozemku č.1149/29 parcela registra "C", ktorá je vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Žiar nad Hronom na liste vlastníctva č. 1702, ktorá je vo výlučnom vlastníctve povinného (ďalej len „zaťažená nehnuteľnosť“). Kópia listu vlastníctva č. 1702 pre k. ú. Žiar nad Hronom tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

3. OPRÁVNENÝ

- 3.1 Oprávnený je držiteľom Povolenia č. 2006T 0249-9. zmena na predmet podnikania v rozsahu rozvod tepla vydaného Rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 0019/2017/T-PE zo dňa 19.06.2017 (ďalej len „povolenie“) a zabezpečuje prevádzkovanie sústavy technologických zariadení na vymedzenom území, na ktorom sa nachádza aj zaťažená nehnuteľnosť.
- 3.2 Oprávnený na základe osobitnej zmluvy zabezpečuje pre povinného dodávku tepla na vykurovanie a ohrev TÚV pre odborné miesto, ktorým je zaťažená nehnuteľnosť. Z dôvodu zvýšenia efektívnosti a úspory nákladov spojených s dodávkou tepla, oprávnený plánuje na vlastné náklady v objekte povinného realizovať montáž vlastného zariadenia – tzv. kompaktnej odovzdávajúcej stanice tepla (ďalej len „KOST“ alebo „zariadenie“), ktoré bude inštalované na jestvujúce primárne potrubie vo vlastníctve oprávneného, nachádzajúce sa v suteréne zaťaženej nehnuteľnosti. Oprávnený podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že primárne potrubie nachádzajúce sa na odbornom mieste zaťaženej nehnuteľnosti, je technicky spôsobilé na inštalovanie predmetného zariadenia.
- 3.3 KOST je tepelno-technické zariadenie, ktoré slúži na prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV), meranie a reguláciu tepla na vykurovanie a ohrev TÚV a na meranie dodaného množstva TÚV na odbornom mieste. Celé zariadenie KOST bude inštalované podľa schémy zapojenia KOST, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy. Schémou zapojenia KOST je určené miesto inštalovania určených meradiel ÚK a TÚV. Zmluvné strany berú na vedomie, že KOST komunikuje s dispečerom oprávneného prostredníctvom optického internetového pripojenia. Oprávnený zodpovedá za správnu montáž tohto zariadenia podľa príslušných noriem.
- 3.4 KOST bude oprávnený inštalovať a prevádzkovať na vlastné náklady. Počas celej doby existencie KOST na zaťaženej nehnuteľnosti, bude akákoľvek údržba tohto zariadenia vrátane pravidelnej kontroly, opráv, odborných skúšok a pod., vykonávaná výlučne na náklady oprávneného. Optické internetové pripojenie k zariadeniu podľa bodu 3.3 si oprávnený zabezpečí na vlastné náklady.
- 3.5 Povinný počas trvania tejto zmluvy nezodpovedá za prevádzkový a technický stav KOST. Nebezpečenstvo vzniku škody, straty a odcudzenia, znáša počas trvania tejto zmluvy oprávnený ako vlastník tohto zariadenia. V prípade, ak počas trvania zmluvy predmetné zariadenie spôsobí ujmu na zdraví, majetku či živote, túto zodpovednosť znáša oprávnený. Oprávnený súčasne zodpovedá za technickú, odbornú ako aj požiaru spôsobilosť zariadenia. V prípade, ak oprávnený nebude kedykoľvek počas trvania zmluvy vedieť preukázať spôsobilosť zariadenia podľa príslušných technických, požiarnych a bezpečnostných noriem a súvisiacich právnych predpisov, za prípadu škodu týmto stavom spôsobenú zodpovedá oprávnený v plnom rozsahu.
- 3.6 Vybudovanie KOST na odbornom mieste a s tým súvisiace nevyhnutné úpravy jestvujúceho vykurovacieho zariadenia oprávnený zabezpečí na vlastné náklady na základe schválenej vypracovanej projektovej dokumentácie, ktorú predloží povinnému na schválenie do piatich (5) pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, inak má povinný právo od tejto zmluvy odstúpiť. Všetky práce, ktoré sú predmetom tohto vecného bremena, vykonáva počas trvania zmluvy oprávnený vždy výlučne na svoje náklady.
- 3.7 Oprávnený sa zaväzuje, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy, zabezpečí odinštalovanie KOST zo zaťaženej nehnuteľnosti na vlastné náklady a tak, aby jestvujúce potrubie (vykurovacie zariadenie) mohlo byť spôsobilé na dodávku tepla a prípravu a ohrev teplej vody, v opačnom prípade zodpovedá povinnému za vzniknutú škodu.

4. ZRIADENIE VECNÝCH BREMIEN

- 4.1 Povinný zriaďuje touto zmluvou v prospech oprávneného vecné bremeno, predmetom ktorého je povinnosť povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti po nadobudnutí vecnoprávnej účinnosti tejto zmluvy podľa bodu 10.3., strpieť v nebytovom priestore miestnosti č. 8 v suteréne zaťaženej nehnuteľnosti:
- a) opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a iné stavebné úpravy (ďalej len „práce“) jestvujúceho vykurovacieho zariadenia, súvisiace s vybudovaním KOST popísanej v článku 3 tejto zmluvy a s tým súvisiaci vstup oprávneného a ním poverených osôb k jestvujúcemu vykurovaciemu zariadeniu, v súlade s § 13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vždy len v nevyhnutnom rozsahu, a tak, aby tieto práce nezasahovali do plynulého chodu a prevádzky daňového úradu alebo inej pobočky povinného, nachádzajúcej sa v budove s. č. 1249 (ďalej len „vecné bremeno“), za podmienok ďalej dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, ak práce budú nad nevyhnutnú mieru, tj. nie v súlade s § 13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, môže povinný oprávnenému výkon týchto prác nepovolíť. Súčasťou vecného bremena podľa tejto zmluvy je aj vstup oprávneného a ním

poverených osôb k odovzdávajúcej stanici tepla, v čase po realizácii prác do skončenia tejto zmluvy, za účelom pravidelnej kontroly, servisu, údržby alebo opráv – na tieto účely poskytne povinnému zoznam oprávnených osôb, ktoré sú poverené v jeho mene vykonávať činnosti zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorý je povinný aktualizovať bezprostredne po akejkoľvek zmene, inak raz za tri (3) mesiace. V prípade, že práce oprávneného budú predstavovať obmedzenie plynulého chodu a prevádzky pobočky daňového úradu nachádzajúcej sa v zaťaženej nehnuteľnosti, bude môcť oprávnený vykonávať práce iba mimo úradných hodín tejto pobočky. V takom prípade, povinný poskytne oprávnenému potrebnú súčinnosť pre výkon prác v dohodnutom čase mimo úradných hodín pobočky daňového úradu.

- 4.2 Oprávnený vecné bremená prijíma a vyhlasuje, že vstup do budovy k technologickému zariadeniu bude realizovať vždy v súlade s internými predpismi povinného, vzťahujúcimi sa k zaťaženej nehnuteľnosti, pri dodržaní pokynov povinného vrátane úradných hodín povinného a jeho organizačných zložiek platných pre daný objekt. Povinný nezodpovedá oprávnenému za škodu, ktorá mu na zariadení vznikla v prípade, ak mu nebol umožnený prístup do suterénu zaťaženej nehnuteľnosti, mimo pracovný čas.
- 4.3 V prípade, ak vecné bremená zriadené podľa tohto článku budú realizované nad nevyhnutnú mieru alebo by výrazným spôsobom zasahovali do činnosti alebo prevádzky daňového úradu (alebo akejkoľvek pobočky organizačného útvaru povinného, ktorá by počas trvania vecného bremena podľa tejto zmluvy bola zriadená v priestoroch terajšieho daňového úradu), a nedôjde k dohode podľa bodu 4.1. tejto zmluvy, môže povinný v takomto prípade od tejto zmluvy v plnom rozsahu odstúpiť, s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia oprávnenému.

5. ODPLATA A SPÔSOB JEJ ÚHRADY

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že povinný zriaďuje vecné bremeno podľa tejto zmluvy za jednorazovú odplatu.
- 5.2 Podkladom pre určenie výšky odplaty je Znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena zriadeného na zaťaženej nehnuteľnosti č. 46/2017 zo dňa 18.12.2017 znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie statika stavieb, projektovanie v stavebníctve, poruchy stavieb a odhad hodnoty nehnuteľností: Doc. Ing. Pavol Marton CSc. (ďalej len „**znalecký posudok**“). Kópia znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
- 5.3 Jednorazová odplata za zriadenie vecných bremien podľa tejto zmluvy stanovená na podklade znaleckého posudku je vo výške **1.110,00 EUR** (slovom – jedentisíc jednostodesať -- eur). Zmluvné strany sa dohodli, že uvedenú odplatu oprávnený zaplatí povinnému bezhotovostným bankovým prevodom na účet povinného uvedený v ods. 1.1 tejto zmluvy, a to do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy. Spolu s touto odplatou oprávnený v uvedenej lehote uhradí povinnému aj náklady súvisiace s vyhotovením predmetného znaleckého posudku vo výške 300,00 EUR (slovom: -- tristo -- eur).
- 5.4 V prípade, ak oprávnený neuhradí povinnému odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške dohodnutej v bode 5.3, povinný v súlade s § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z., od tejto zmluvy odstúpi.

6. OSOBITNÉ VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Povinný vyhlasuje, že:
- a) je oprávnený nakladať so zaťaženou nehnuteľnosťou v rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy,
 - b) zaťaženie nehnuteľnosť nadobudol v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky,
 - c) súhlasí s obmedzením užívania zaťaženej nehnuteľnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve.
- 6.2 Oprávnený vyhlasuje, že:
- a) bude konať tak, aby nespôsobil ujmu na právach povinného, a ak sa jej nedá vyhnúť, obmedzí ju na najmenšiu možnú mieru,
 - b) po skončení nevyhnutných prác uvedie priestor suterénu do pôvodného stavu, alebo ak to nie je možné, uhradí povinnému celú spôsobenú škodu, ktorá vznikla povinnému v dôsledku výkonu prác zo strany oprávneného, alebo ním poverenej osoby,

- c) bude včas a riadne plniť oznamovaciu povinnosť voči povinnému z tejto zmluvy o realizácii výkonu jeho práv vyplývajúcich zo zriadeného vecného bremena. Oprávnený oznámi povinnému, že bude realizovať práce v zmysle čl. 4.1. písm. a) najmenej 1 pracovný deň vopred, a to cestou e-mailu na adresu: andrea.majerska@financnasprava.sk, sona.stranakova@financnasprava.sk, alebo na telefónnom čísle ☎ 0903 511 032 (Ing. Andrea Majerská, vedúca PDÚ Žiar nad Hronom).

7. VZNIK VECNÉHO BREMENA A DOBA JEHO TRVANIA

- 7.1 Vecné bremeno podľa tejto zmluvy sa zriaďuje na dobu neurčitú.
- 7.2 Oprávnený nadobudne práva zodpovedajúce vecnému bremenu podľa tejto zmluvy povolením vkladu vecného bremena v prospech oprávneného do príslušného katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecného bremena podľa tejto zmluvy podá na príslušný okresný úrad odbor katastrálny povinný, pričom oprávnený týmto výslovne splnomocňuje povinného na podanie takéhoto návrhu.
- 7.3 Náklady spojené s konaním vo veci vkladu vecného bremena podľa tejto zmluvy na príslušnom okresnom úrade odbore katastrálnom vrátane správneho poplatku za katastrálne konanie, ako aj náklady za znalecký posudok, ktorého predmetom bolo stanovenie odplaty za obmedzenie vlastníckeho práva povinného podľa bodu 5.3 tejto zmluvy, znáša oprávnený.
- 7.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané.
- 7.5 Vecné bremeno zriadené touto zmluvou môže zaniknúť niektorým so spôsobov uvedených v §151p Občianskeho zákonníka. Zároveň sa zmluvné strany dohodli v súlade s § 48 Občianskeho zákonníka, že povinný môže od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť aj v prípade, že oprávnený využíva právo z vecného bremena v rozpore s touto zmluvou alebo dobrými mravmi. Zmluvné strany môžu aj bez uvedenia dôvodu zrušiť túto zmluvu jej vypovedaním. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. V prípade výpovede je tá zmluvná strana, ktorá výpoveď podala, oprávnená podať návrh na vklad zrušenia vecného bremena na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, k čomu ju druhá strana týmto súčasne výslovne splnomocňuje.

8. PREVOD A PRECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ

- 8.1 Vecné bremeno zriadené touto zmluvou nie je spojené so zaťaženou nehnuteľnosťou a neprechádza s vlastníctvom zaťaženej nehnuteľnosti na každého jej nadobúdateľa. Ako vecné bremeno zriadené in personam prináleží len oprávnenému z tejto zmluvy.
- 8.2 Práva zodpovedajúce vecnému bremenu podľa tejto zmluvy patria oprávnenému, ktorý je ku dňu uzavretia tejto zmluvy vlastníkom technologického zariadenia (odovzdávajúca stanica tepla), ktorá bude pripojená k vykurovaciemu zariadeniu povinného podľa článku 3 tejto zmluvy.

9. OSOBITNÉ USTANOVENIA O PODANÍ NÁVRHU NA VKLAD VECNÝCH BREMIEN

Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecných bremien na základe tejto zmluvy povinný podá do katastra nehnuteľností až na základe zaplatenia dohodnutej jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena zo strany oprávneného podľa bodu 5.3 tejto zmluvy, a na základe schválenej projektovej dokumentácie, doručenej povinnému podľa bodu 3.6 tejto zmluvy.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Táto zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej aj ako „MF SR“) podľa §13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Oznámenie o udelení súhlasu podľa predchádzajúcej vety zo strany Ministerstva financií Slovenskej republiky, povinný doručiť oprávnenému do piatich (5) pracovných dní od doručenia všetkých podpísaných rovnopisov tejto zmluvy, opatrených schvaľovacou doložkou MF SR.
- 10.2 Úkony súvisiace s nadobudnutím platnosti podľa bodu 10.1 tejto zmluvy – obstaraním súhlasu zo strany MF SR, vykoná výlučne povinný ako vlastník a správca majetku štátu – zaťaženej nehnuteľnosti. Za týmto účelom je oprávnený povinný poskytnúť povinnému všetku potrebnú súčinnosť, najmä zaobstaráť originály alebo úradne overené kópie všetkých potrebných dokladov a dokumentácie, vzťahujúcej sa k danému úkonu a potrebnej ku schvaľovaciemu konaniu na MF SR za účelom schválenia zriadenia vecného bremena k nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je štát. Neposkytnutie uvedenej súčinnosti môže viesť k tomu, že súhlas MF SR nebude udelený, pričom bez udelenia uvedeného súhlasu, táto zmluva nemôže nadobudnúť platnosť. Zmluvné strany berú tiež na vedomie, že uvedený súhlas MF SR nemusí byť udelený aj v prípade, ak MF SR bude mať za to, že zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, nie je v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., resp. bude v rozpore so záujmami Slovenskej republiky vo vzťahu k nakladaniu s vlastníckym podielom k zaťaženej nehnuteľnosti.
- 10.3 Táto zmluva nadobúda obligačnoprávnú účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia v zmysle § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky a vecnoprávnú účinnosť dňom povolenia vkladu vecného bremena príslušným odborom katastrálnym podľa § 28 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 10.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 - Kópia listu vlastníctva č. 1702 pre k. ú. Žiar nad Hronom, výpis z katastrálneho portálu
Príloha č. 2 - Schéma zapojenia KOST
Príloha č. 3 - Znalecký posudok č. 46-2017 značka Doc. Ing. Pavol Marton CSC., zo dňa 18.12.2017.
- 10.5 Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, primerane príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných príslušných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 10.6 Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať iba formou písomných a očíslovaných dodatkov. Ak dôjde k zmene bankového spojenia alebo čísla účtu zmluvnej strany, tak zmluvná strana u ktorej došlo k tejto zmene, bezodkladne písomne oznámi druhej zmluvnej strane túto zmenu.
- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že každá poštová alebo kuriérska zásielka, najmä listová zásielka doručovaná v zmysle tejto zmluvy sa považuje zmluvnými stranami za doručení aj v prípade, že zmluvná strana ako adresát neprevezme takúto zásielku a táto bude uložená na odber v odbernej lehote – v takom prípade uloženia zásielky nastávajú účinky doručenia počnúc 3. dňom od uloženia zásielky na pošte, u kuriéra aj keď sa adresát o doručení nedozvie alebo prevezme zásielku po uvedenej dobe a v odbernej lehote. Inak sa považuje za doručení dňom doručenia alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom na adresu uvedenú v tejto zmluve. V prípade, ak je adresát neznámy, adresa nie je skutočná, alebo sa z akéhokoľvek iného dôvodu zásielku nepodarilo doručiť adresátovi, považuje sa táto za doručení dňom, kedy sa vrátila späť odosielateľovi, resp. dňom vyznačeným na poštovom podacom lístku. Adresa zmluvných strán uvedená na tejto zmluve sa považuje za doručovaciu až do dňa preukázateľného písomného oznámenia o jej zmene.
- 10.8 Zmluva je vyhotovená v 7 (slovom: siedmych) rovnopisoch - na príslušný okresný úrad, odbor katastrálny budú spolu s návrhmi na vklad do katastra nehnuteľností doručené dva (2) rovnopisy, povinný obdrží dva (2) rovnopisy, oprávnený obdrží dva (2) rovnopisy, jeden (1) rovnopis je určený pre MF SR pre účely schválenia podľa bodu 10.1 tejto zmluvy.
- 10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si

prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

OPRÁVNENÝ:

POVINNÝ:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Žiar nad Hronom

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ŽIAR NAD HRONOM

Katastrálne územie: Žiar nad Hronom

Dátum vyhotovenia 21.02.2018

Čas vyhotovenia: 12:19:34

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1702

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1149/ 19	1036	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1149/ 29	647	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1249	1149/ 29	15	Daňový úrad		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Slovenská republika

1 / 1

Identifikátor:

Titul nadobudnutia

pol.116/93 - Kúpna zmluva zo dňa 17.2.1993, V 417/93

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie o pridelení čísla súpisného č. 64/96 zo dňa 10.05.1996 - Z 1368/96 - pol.98/96

Účastník právneho vzťahu:

Správca

2 Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky, Lazovná 63, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia

Žiadosť na zmenu zapísaných údajov zo dňa 17.1.2013, R 45/13 - pol.368/13

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 GP č.31562388-148/95 - pol.98/96

1 Žiadosť o vykonanie zmeny údajov zo dňa 2.2.2006, Z 178/06

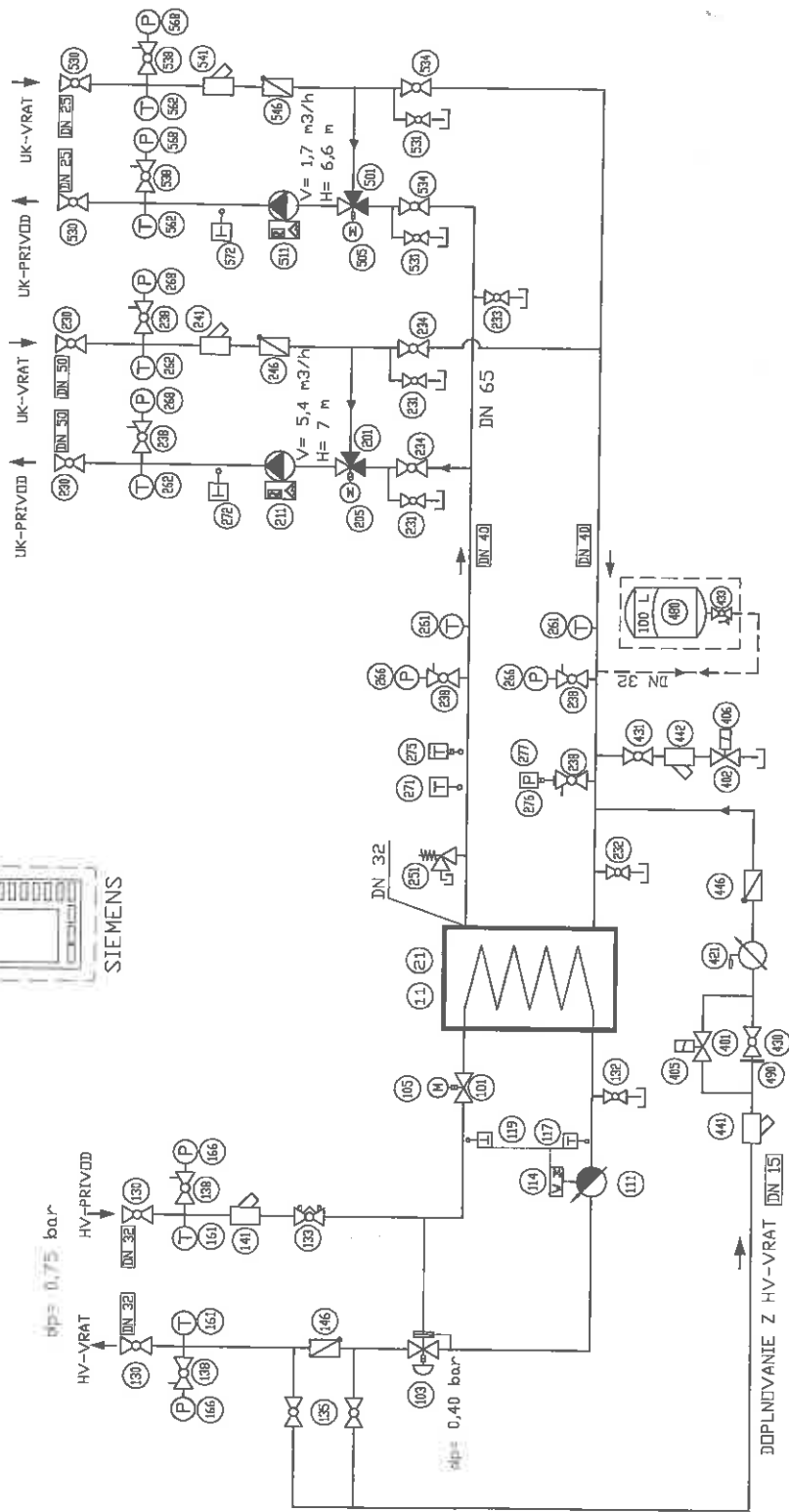
1 Žiadosť o vykonanie zmeny údajov katastra Číslo:1050202/1/102783/2012 zo dňa 20.2.2012, R 91/12 - pol.592/12

Poznámka:

Informatívny výpis

DST 198, DANOY URAD

UK - OBJ. + ARCHIV UK - PPOOLAHA
95 kW 20 kW
dt 70/55 °C dt 50/40 °C
dp=0,20 bar dp=0,25 bar



☐ TAKTO OZNACENE KOMPONENTY NIE SU PREDMETOM DODAVKY FY DECON
☐ TAKTO OZNACENE POTRIBUJE NIE JE PREDMETOM DODAVKY FY DECON
☐ VYHRADZUJEME SI PRAVO NA TECHNICKE ZMENY, KTORE NEMAJU VPLYV
 NA FUNKCIONIST TECHNOLOGIE

	VÝHREVNÍK TEPLA JÍDLOVÝ		ČERPAČKA		ELEKTROMAGNETICKÁ UPRAVA VODY		REGULÁTOR DIFFERENČNĚHO TLAKU		KLONA
	VÝHREVNÍK TEPLA SPIRÁLOVÝ		PREKVENČNÝ KREČEK		MEKAK TEPLA		REGULÁTOR TLAKU		TLAKOVNER – UKAZOVÁCI
	RIADIACI SYSTÉM		BUĎOVÝ KRUH		VODNER		POISTNY VENTIL – PRUZINOVÝ		TEPLONER – UKAZOVÁCI
	EXPANZMÁT – MECH. RADIANT		VÝVADZACÍ VENTIL		VODNER S 3M. VYSTUPOM		INJEKTOR		SODAC TEPLUTY
	MAZIE TUV		UZATVÁRACIA KLAPKA – RUCNA		REG. VENTIL S EL. POHONOM – DVOUČESTNÝ		DIVADZAC KONDENZATU		HAVARILNY TERMOSTAT
	TANKOVÝ RADIANT		SPATNA KLAPKA		REG. VENTIL S EL. POHONOM – TROJČESTNÝ		KONFENZATER		SODAC TLAKU
	FILTER – MECHANICKÝ		UZATVÁRACIA KLAPKA S EL. POHONOM		ELEKTROMAGNETICKÝ VENTIL – DVOUČESTNÝ		DIVZDUSOVACI VENTIL		HAVARILNY REGULÁTOR TLAKU

Decon

WHL H95,20	9	10	11	12	Číslo	B391 – V-7354	Č. 2.
SCHWALL					START V.	Č. V. FIS-0108-B	
WYTRZCZAL	14.04.2016	Meno	Pobla	Dátum			
WAGNER		Langauer					
				Dobový úrad, Žiar n/Hronom			



Doc. Ing. Pavol Marton CSc., Studenohorská 40, Bratislava,
☎ 59 274 583 ☎ 0907 158158

Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie: Statika stavieb
Projektovanie v stavebníctve, Poruchy stavieb a Odhad hodnoty nehnuteľností

ZADÁVATEĽ :

Finančné riaditeľstvo SR
Lazovná 43
974 01 Banská Bystrica

ZNALECKÝ POSUDOK **46/2017**

VO VECI :

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena zriadeného
na budove Daňového úradu Žiar nad Hronom pre účel zistenia
primeranej ceny vecného bremena

POČET STRÁN :

33 strán, z toho 16 strán príloh

POČET ODOVZDANÝCH VÝTLAČKOV :

3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. ÚLOHA ZNALCA :

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena zriadenéh na budove Daňového úradu Žiar nad Hronom pre účel zistení primeranej ceny vecného bremena

2. DÁTUM VYŽIADANIA POSUDKU :

12.11.2017

3. DÁTUM KU KTORÉMU JE POSUDOK VYPRACOVANÝ :

12.11.2017

4. DÁTUM KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ OHODNOCUJE :

17.12.2017

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE POSUDKU :

5.1 DODANÉ OBJEDNÁVATEĽOM :

- 5.1.1 Objednávka
- 5.1.2 Projekt budovy

5.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM

- 5.2.1 Obhliadka
- 5.2.2 Fotodokumentácia

6. POUŽITÝ PRÁVNY PREDPIS :

6.1. VYHL. č.492/2004 Z. z. O STANOVENÍ VŠEOBECNEJ HODNOTY MAJETKU

7. ĎALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA :

- 7.1. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- 7.2. STN 7340 55 - Výpočet obstaraného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 7.3. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku,
- 7.4. Zákon č.173/2004 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.162/95 o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- 7.5. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.565/2008 Z. z.
- 7.6. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.534/2008 Z. z

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA :

Žiadne

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

1) POROVNÁVACIA METÓDA

Súbor minimálne troch porovnávacích stavieb so stavbou hodnotenou.

Kritéria porovnania :

- ekonomické faktory (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nad - štandard, pod - štandard, ...)

Nevyhnutné podklady – zmluvy o prevode alebo ponuky realitných kancelárií

Použitie porovnávacej metódy vzhľadom na nevhodné podklady z REALITY SK nie je akceptované.

2) KOMBINOVANÁ METÓDA

Použitie pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu

$$V\check{S}H_{st} = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

- | | |
|----|-------------------------------------|
| HV | výnosová hodnota stavieb a pozemkov |
| TA | technická hodnota stavieb |
| a | váha výnosovej metódy |
| b | váha technickej hodnoty |

3) METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

- Použitie pre
- stavby
 - byty a nebytové priestory

Použitie porovnávacej metódy vzhľadom je akceptovateľné s obmedzením, najvhodnejšou metódou je kombinovaná metóda

b) POROVNANIE PRÁVNEJ A TECHNICKEJ DOKUMENTÁCIE STAVIEB A NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNÝM STAVOM, vlastníckych vzťahov a PD

Právny stav je podložený listom vlastníctva a kópiou z katastrálnej mapy.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE PREDMETU POSÚDENIA :

dátum obhliadky, zamerania a zhotovenia fotodokumentácie : 10.2017 za účasti správcu.

d) TECHNICKÁ DOKUMENTÁCIA : porovnanie súladu PD so zisteným stavom.

Pôvodná projektová dokumentácia bola predložená v časti Projekt architektúry

e) ÚDAJE KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ – POROVNANIE POPISNÝCH A GEODETICKÝCH údajov katastra so zisteným skutočným stavom: Informácie sú kompatibilné.

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB A NEHNUTEĽNOSTÍ V SÚLADE S DOKLADMI O VLASTNÍCTVE :

1.4.1 BUDOVA DÚ

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY,

2.2.1 VÝCHODISKOVÁ HODNOTA STAVIEB - VH

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

Východisková hodnota sa určí podľa vzťahu

$$VH = M \cdot RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zn} \cdot k_{1p} \cdot k_K \cdot k_M$$

M počet merných jednotiek – A ... zastavaná plocha O ... obštaný priestor
 RU rozpočtový ukazovateľ
 k_{cu} koeficient vývoja cien – štatistický úrad
 k_v koeficient vplyvu vybavenosti –

$$k_{1p} = \sum_{i=1}^n \frac{k_{si} \cdot cp_i}{100} + \sum_{j=1}^m \frac{cpn_j}{100}$$

k_{si} koeficient štandardu, cp_i - cenový podiel vybavenia porovnateľného objektu (PO)
 cpn_j cenový podiel v katalógu neuvedeného vybavenia PO – podľa rozp. ukazovateľov alebo

odhadom

2.2.2 TECHNICKÁ HODNOTA - TH

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Technická hodnota sa určí ako rozdiel východiskovej hodnoty a hodnoty opotrebovania

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo} \quad TH = 0,01 \cdot TS \cdot VH \quad TS = (100 - O) [\%]$$

TS ... technický stav stavby v %; HO opotrebenie stavby v %

OPOTREBENIE –

$$O = \frac{V}{Z} 100 \% \quad [\%]$$

ŽIVOTNOSŤ a) stavby bez rekonštrukcie Z = 100 rokov spravidla pre RD, BD alebo Z = V + T
 V ... vek stavby ku dňu hodnotenia, T ... zostatková životnosť určená znalcom

ANALÝZA VYUŽÍVANIA BUDOVY

Podľa projektovej dokumentácie bola stavba daná do užívania v roku 1995. Stavba bola postavená i využívaná ako administratívna budova. Budova v podiele 1/1 je v správe FR SR, Lazovná 63, Banská Bystrica, Objekt štvorpodlažný s tromi nadzemnými a jedným podzemným podlažím.

1.PP je riešené ako hospodárske podlažie. Dispozičné riešenie: 4 garáže, chodba, miestnosti šoférov, upratovačiek, dielní, výmenníkovej stanice, WC, pivnice a skladu.

1.NP – hala, vrátnica, chodba, kancelárie, hygienické zariadenia, kuchynka

2.NP – chodba, kancelárie, hygienické zariadenia, kuchynka

3.NP – chodba, kancelárie, hygienické zariadenia, kuchynka, terasa a zimná záhrada

VYBAVENIE BUDOVY

BUDOVA	POPIS
OSADENIE DO TERÉNU	Do 2 m
ZÁKLADY	Železobetónové pásy s vodorovnou izoláciou
MURIVO	Stredné nosné steny z plných tehál na MVC..
STROPY	Železobetónové
SCHODISKO	S povrchom keramická dlažba
STRECHA	Plochá
KROV	
KRYTINA	Plechová
KLAMPIARSKÉ KONŠTR.	Z pozinkovaného plechu
FASÁDNE OMIETKY	Brizolit
VONKAJŠIE OBKLADY	
VNÚTORNÉ OMIETKY	Vápenné štukové
DVERE	Drevené plné
OKNÁ	Drevené dvojité s ostením
DLAŽBY A PODL.	Parkety, PVC povlak, keramická dlažba, mramor vo vestibule
VYKUROVANIE	Plynové kotle – 3 ks
ELEKTROINŠTALÁCIA	Svetelná, motorická
BLESKOZVOD	Áno
ROZVOD VODY	Studenej i TUV
KANALIZÁCIA	Z kameninových rúr
VÝTAHY	Bez
VNÚTORNÉ VYBAVENIE	Kuchynské linky, misy WC
ZÁCHODY	Áno
ODSAVAČ PÁR	Bez
OKENNÉ ŽALÚZIE	
ROZVOD TEL. A RÁDIO	Áno

PODLAHOVÁ PLOCHA

Č.	1.PP - Názov	Výmera	Č.	Názov	Výmera
1	Zádverie	3,24	2	Chodba	41,76
3	Výťah	4,78	4	Schodisko	25,98
5	Garáže	54,48	6	Sklad	7,44
7	Pivnica	5,92	8	Výmenníková stanica	18,17
9	Sklad	23,03	10	Archív	18,52
11	Archív	19,03	12	Rozvodňa NN	7,96
13	Dielňa	16,20	14	Upratovačky	9,72
15	Šoféri	10,32	16	Garáž	16,78
17	Hygiena	3,28	18	Upratovačka	2,78
19	Predsieň WC	1,80	20	WC	1,60
21	WC	3,50	22	Chodba	18,27
23	Izba	14,66	24	Spálňa	17,96
25	Izba	18,83	26	Kuchyňa	13,26
27	Komora	3,95	28	WC	2,38
29	Kúpeľňa	4,44			
	SPOLU	187,46		SPOLU	202,58
				CELKOM	390,04

Č.	1.NP - Názov	Výmera	Č.	Názov	Výmera
1	Zádverie	4,41	2	Zázemie	9,11
3	Vrátnica	5,77	4	Kancelária	19,08
5	Kancelária	18,58	6	Výťah	4,88
7	Schodisko	25,98	8	WC	3,97
9	WC	5,37	10	Upratovačka	2,71
11	WC	3,97	12	WC	4,61
13	Kuchynka	6,95	14	Terasa	4,50
15	Kancelária	13,74	16	Kancelária	34,06
17	Kancelária	23,45	18	Kancelária	25,07
19	Kancelária	26,53	20	Kancelária	25,93
21	Vstupná hala	129,65	22	Chodba	32,18
	SPOLU	264,40		SPOLU	166,10
				CELKOM	430,50

Č.	2.NP - Názov	Výmera	Č.	Názov	Výmera
1	Chodba	76,55	2	Kancelária	23,41
3	Kancelária	19,80	4	Kancelária	19,08
5	Výťah	4,86	6	Schodisko	25,98
7	Schodisko	3,97	8	WC	5,37
9	WC	2,71	10	WC	4,61
11	WC	4,61	12	Kuchynka	6,95
13	Kuchynka	4,50	14	kancelária	13,74
15	Kancelária	34,06	16	Kancelária	23,45
17	Kancelária	25,07	18	Kancelária	26,53
19	Kancelária	25,93	20	Kancelária	23,04
21	Kancelária	35,90	22	Kancelária	32,07
	SPOLU	237,96		SPOLU	204,23
				CELKOM	442,19

Č.	3.NP - Názov	Výmera	Č.	Názov	Výmera
1	Chodba	86,69	2	Terasa	16,20
3	Zasadačka	39,60	4	Výťah	4,86
5	Schodisko	25,98	6	WC	3,97
7	WC	5,37	8	Upratovačka	2,71
9	WC	3,97	10	WC	4,61
11	Kuchynka	6,95	12	Terasa	4,50
13	Terasa	18,87	14	terasa	10,33
15	Kancelária	21,90	16	Kancelária	23,45
17	Kancelária	25,06	18	Kancelária	26,51
19	Kancelária	23,38	20	Počítače	18,14
21	Kuchynka	4,74	22	Sekretariát	23,60
23	Riaditeľ	46,10			
	SPOLU	308,61		SPOLU	138,88
				CELKOM	447,49
				Výmenníková stanica 18,17	1 710,18

$$- 3,45 \text{ m}; 1.PP = 1,25 \cdot 390,04 = 487,55 \text{ m}^2;$$

$$+ 3,60 \text{ m}; 1.NP = 1,25 \cdot 430,50 = 538,12 \text{ m}^2;$$

$$+ 6,90 \text{ m}; 2.NP = 1,25 \cdot 0,5 \cdot (442,19 + 447,49) = 556,05 \text{ m}^2;$$

$$+ 10,20 \text{ m}; 3.NP = 1,25 \cdot 0,5 \cdot (447,49 + 452,79) = 562,67 \text{ m}^2;$$

$$\text{Strecha} - A = 0,5 \cdot (10,20 + 8,015) \cdot 0,5 \cdot (17,175 + 14,175) = 142,76 \text{ m}^2$$

$$\text{Výška} = 0,5 \cdot (1,505 + 2,385) = 1,945 \text{ m}; A = 562,67 - 134,24 = 428,43 \text{ m}^2, h = 0,4 \text{ m}$$

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 DÚ Žiar nad Hronom

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [
Základy		
487,55*0,3		
Spodná stavba		
390,04*3,45		
Vrchná stavba		13
430,50*3,6+538,12*3,30+562,67*3,30		51
Zastrešenie		
142,68*1,945+562,67*0,4		5
Obstavaný priestor stavby celkom		71

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

KS:

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

budovy administratívne (správne)

1220 Budovy pre administratívu

$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

$k_k = 0,939$ (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]
Podzemné	1	487,55	487,55	Repr. 3,45		3,45
Nadzemné	1	538,12	538,12	Repr. 3,6		3,6
Nadzemné	2	556,05	556,05	Repr. 3,30		3,3
Nadzemné	3	562,67	562,67	Repr. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(487,55 + 538,12 + 556,05 + 562,67) / 4 = 536,10 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(487,55 * 3,45 + 538,12 * 3,6 + 556,05 * 3,3 + 562,67 * 3,3) /$$

$$(487,55 + 538,12 + 556,05 + 562,67) = 3,41 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 536,1) = 0,9648$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,41) = 0,9158$$

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	8,00	1,00	8,00	7,95
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,92
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,95
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,96
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,98
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,98
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,98
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,97
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,58
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,98
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,96
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,98
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,98
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,98
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,99
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,96
Spolu		100,00		100,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,60 / 100 = 1,0060$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,397$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^2 * 2,397 * 1,0060 * 0,9648 * 0,9158 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 186,0798 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
D%U Žiar nad Hronom	1996	21	79	100	21,00	79,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$186,0798 \text{ €/m}^3 \cdot 7176,90 \text{ m}^3$	1 335 476,2
Technická hodnota	$79,00 \% \text{ z } 1\,335\,476,12 \text{ €}$	1 055 026,16

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 KOMBINOVANÁ METÓDA****3.1.1.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA****Hrubý výnos**

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
prenájom	1718	1 718,00	m ²	36,00	61 848,00

Hrubý výnos stavby: $61\,848,00 - 0,00 = 61\,848,00 \text{ €/rok}$

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
prevádzkové	$1,60 \% \text{ z } (1\,335\,476,12 \cdot 1,2)$	25 641,14
Náklady na údržbu		
na údržbu	$1,00 \% \text{ z } (1\,335\,476,12 \cdot 1,2)$	16 025,71
Správne náklady		
správne	$3,00 \% \text{ z } 61\,848,00$	1 855,44
Náklady spolu:		43 522,29

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	$10\% \text{ z } 61\,848,00$	6 184,80

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
61 848,00	43 522,29	6 184,80	12 140,91

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:

Základná úroková sadzba ECB:

Miera rizika:

Zaťaženie daňou z príjmu:

Úroková miera:

Kapitalizačný úrokomer:

Neobmedzená

$i = 0,05 \text{ \%/rok}$

$r = 5,00 \text{ \%/rok}$

$d = 2,00 \text{ \%/rok}$

$u = 0,05 + 5,00 + 2,00 = 7,05 \text{ \%/rok}$

$k = 7,05 / 100 = 0,0705$

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 12\,140,91 / 0,0705 = 172\,211,49 \text{ €}$$

3.1.1.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 1 055 026,13 €

Výnosová hodnota (HV): 172 211,49 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{1\,055\,026,13 - 172\,211,49}{172\,211,49} * 100 = 512,63\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VSH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VSH_s = \frac{(5 * 172\,211,49) + (1 * 1\,055\,026,13)}{5 + 1} = 319\,347,26 \text{ €}$$

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**5.1 v prospech oprávneného (VEOLIA ENERGIA Žiar nad Hronom s.r.o.)**

Vecné bremeno je zriadené v prospech oprávneného(strpieť v miestnosti vykurovacieho zariadenia strpieť opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a iné stavebné úpravy jestvujúceho vykurovacieho zariadenia, súvisiace s vybudovaním KOST a s tým súvisiaci vstup oprávneného a ním poverených osôb k vykurovaciemu zariadeniu v rozsahu podľa zmluvy ZOVB.

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: *Závada viaznuca na nehnuteľnosti*
 Obdobie: *Časovo neobmedzené*
 Doba trvania: *20 r.*
 Úroková miera: *0,25 %*

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájomné	9	m ²	9,00	48	432,00

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z príjmu	40,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	40,00

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 432,00 - 40,00 - 43,20 \text{ (10\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 348,80 \text{ €/rok}$$

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $25 * (100-10)/100 = 22,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 432,00 - 0,00 - 43,20(10\% \text{ strata}) - 97,20(22,5\% \text{ obmedzenie}) = 291,60 \text{ €/rok}$$

5.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |291,60 - 348,80| = 57,20 \text{ €/rok}$$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:

$$k = 0,25 / 100 = 0,0025$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 57,20 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 57,06 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 57,06 / 9 = 6,34 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 57,20 * \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,114,51 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,114,51 / 9 = 123,83 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnasovou metódou:

319 347,26 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
v prospech organizácie	1 114,51	
Spolu VŠH	1 114,51	znižuje
Zaokrúhlene	1 110,00	

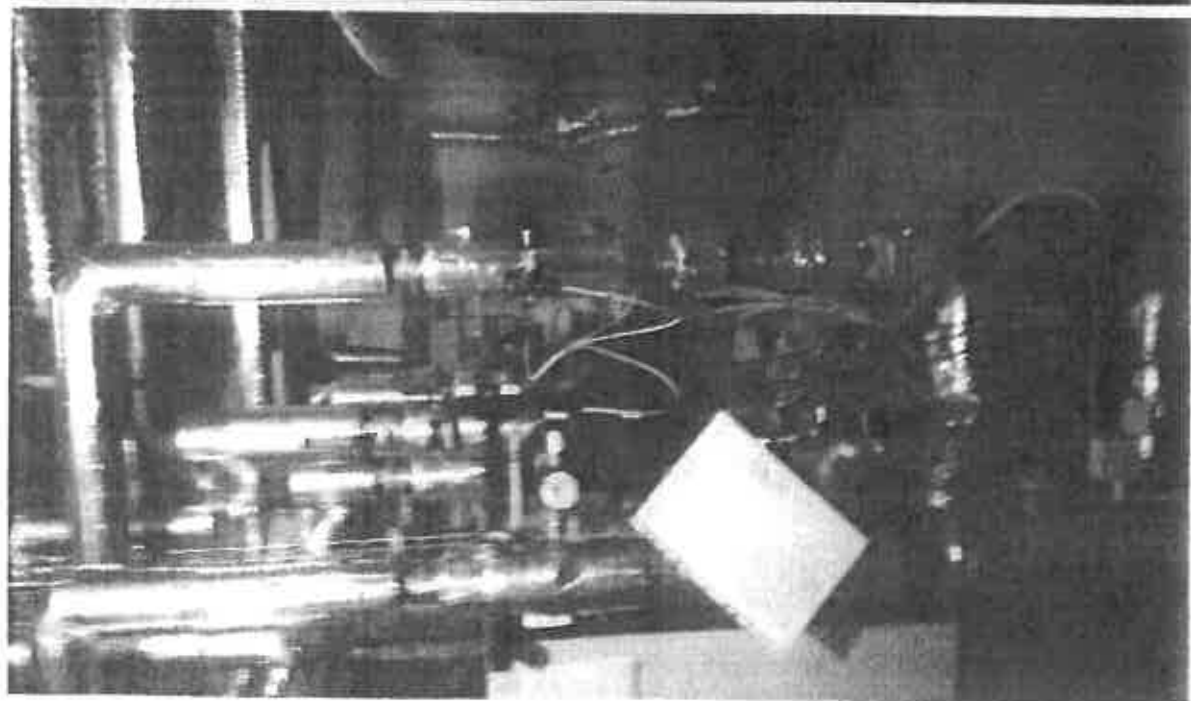
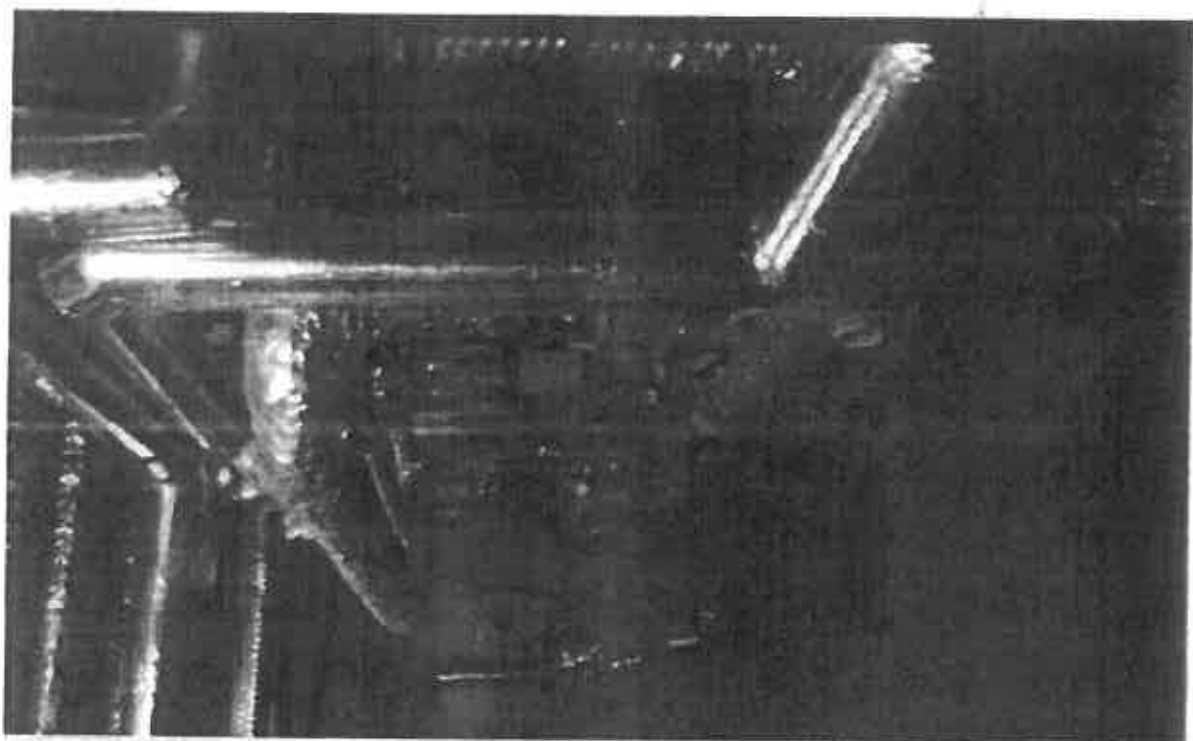
slovom: Jedentisícstodesať Eur

Všeobecná hodnota vecného bremena činí 1 110,- eur

Slovom Jeden tisícstodesať eur

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka – 1 A4
2. Fotodokumentácia – 1 A4
3. Projektová dokumentácia - 5 A4





HALO REALITY - Prenájom, kancelária 25m², Žiar nad Hronom

Žiar nad Hronom
Administratívny objekt 25,00 m²
Ulica: -

Prenájom
5 €/mesiac
0,2 €/m²/mesiac

1. publikácia 11.12.2017

Aktualizovaný 11.12.2017



HALO REALITY - Prenájom, kancelária 30m² Žiar nad Hronom

Žiar nad Hronom
Polýfunkčný objekt 30,00 m²
Ulica: -

Prenájom
6 €/mesiac
0,2 €/m²/mesiac

1. publikácia 11.12.2017

Aktualizovaný 11.12.2017



HALO REALITY - Prenájom, komerčné priestory Žiar nad Hronom, ulica SNP

Žiar nad Hronom
Administratívny objekt 24,00 m²
Ulica: -

Prenájom
190 €/mesiac
7,92 €/m²/mesiac

1. publikácia 11.12.2017

Aktualizovaný 11.12.2017



HALO REALITY - Prenájom, komerčný objekt 75m² Žiar nad Hronom

Žiar nad Hronom

Administratívny objekt 75,00 m²
Ulica: -

Prenájom
600 €/mesiac
8 €/m²/mesiac

1. publikácia 11.12.2017

Aktualizovaný 11.12.2017

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13a ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky
č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vo funkcii zriaďovateľa

s ú h l a s í

so zriadením vecného bremena k stavbe, v časti nebytového priestoru miestnosť č. 8 v suteréne, (daňový úrad) so súp.č. 1249, situovanej na pozemku parc. KN-C č. 1149/29, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Žiar nad Hronom na liste vlastníctva č. 1702 v celosti, ktorého obsahom je povinnosť povinného z vecného bremena strpieť opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizáciu a iné stavebné úpravy jestvujúceho vykurovacieho zariadenia, súvisiaceho s vybudovaním kompaktnej odovzdávajúcej stanice tepla, a s tým súvisiaci vstup oprávneného a ním poverených osôb k jestvujúcemu vykurovaciemu zariadeniu, ktoré sa zriaďuje na dobu neurčitú, v prospech obchodnej spoločnosti Veolia Energia Žiar nad Hronom, s.r.o., so sídlom: A. Dubčeka 1513/55, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 36 042 544.

načítal
odboru majetkovoprávneho