

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa : 27. a 28.06.2012

**Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže
na nájom pozemku, nebytových priestorov na prízemí a suteréne v objekte na
Svätoplukovej ul. č. 3 v Bratislave, k. ú. Nivy
Objekty a pozemok sú zverené do správy organizácii
MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy.**

Predkladateľ:

JUDr. Dušana Višňovská, v. r.
riaditeľka Magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL. M.
riaditeľ organizácie

Spracovateľ:

JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL. M.
riaditeľ organizácie

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Kópiu katastrálnej mapy
4. LV č. 1 a LV č. 797
5. Znalecký posudok č. 50/2011
6. Podmienky obchodnej verejnej súťaže
7. Výpis z komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta zo dňa 12.06.2012

Jún 2012

kód uzn.: 5.3
5.3.1
5.3.2
10.7.1
7.3
7.6

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

podmienky obchodnej verejnej súťaže na nájom pozemku parc. č. 9749/44 vo výmere 37 m²; nebytových priestorov – reštaurácie na prízemí a skladov v suteréne o celkovej výmere 178,83 m² v objekte na Svätoplukovej ul. č. 3 v Bratislave. Na dobu neurčitú za účelom prevádzkovania reštaurácie s letnou terasou.

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude s víťazným uchádzačom podpísaná do 90 dní od zverejnenia výsledkov súťaže. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude podpísaná nájomcom, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

PREDMET: Nájom nebytových priestorov – reštaurácie na prízemí a v suteréne objektu na Svätoplukovej č. 3, v Bratislave, k. ú. Nivy vo výmere 178,83 m² na pozemku parc. č. 9749/12 - zastavané plochy vo výmere 778 m², zapísaný na LV č. 797 a terasa postavená na pozemku parc. č. 9749/44, zastavané plochy vo výmere 37 m², k. ú. Nivy, zapísaný na LV č. 1.

ÚČEL: Prevádzkovanie reštaurácie s letnou terasou

NÁJOMNÉ: Všeobecná hodnota nájmu HP - reštaurácie vo výmere 142,93 m² je určená na základe Znaleckého posudku číslo 50/2011 zo dňa 01.06.2011, ktorý vypracoval Ing. Eduard Sahánek, Klemensova 11, 811 09 Bratislava, ev. č. 913025, v cene po zaokrúhlení 13 000,-Eur ročne bez DPH

VP – sklady 70,-EUR/m²/rok a letná terasa 0,66 EUR/m²/deň.

Výška nájomného VP a letnej terasy je navrhovaná v súlade s Rozhodnutím č. 28/2011 primátora hlavného mesta slovenskej republiky, ktorým sa ustanovujú ceny nájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno.

SKUTKOVÝ STAV:

1. Nebytové priestory – reštaurácia na prízemí a sklady v suteréne v objekte na Svätoplukovej č. 3, v Bratislave, k. ú. Nivy v celkovej výmere 178,83 m² boli v predchádzajúcom období využívané ako reštaurácia s letnou terasou postavenou na pozemku parc. č. 9749/44 o výmere 37 m². Organizácia MARIANUM – Pohrebníctvo neeviduje žiadne žiadosti na prenájom týchto nebytových priestorov.
2. Nakoľko predmetné nebytové priestory v celkovej výmere 178,83 m² sú dlhšiu dobu neprenajaté je nutné rekonštruovať ich a preto navrhujeme 1 mesiac na rekonštrukciu s nájomným vo výške 3,00 EURÁ/m²/rok.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

MARIANUM – Pohrebníctvo mesta Bratislavy

v zmysle zákona č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 281 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, v znení neskorších predpisov týmto

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž

o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme pozemku a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na prízemí a v suteréne objektu na Svätoplukovej č. 3, 824 91 Bratislava, k. ú. Nivy na pozemku parc. č. 9749/12 a pozemok parc. č. 9749/44 v k. ú. Nivy

1. Prenajímateľ/Vyhlasovateľ

MARIANUM – Pohrebníctvo mesta Bratislavy, p. o.

Svätoplukova č. 3

824 91 Bratislava

zastúpená: JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL. M. – riaditeľ organizácie

IČO: 17330190

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže

2.1. *nebytový priestor o celkovej výmere 178,83 m², z toho 142,93 m² - hlavné priestory reštaurácie a 35,90 m² – skladový priestor v suteréne objektu, na Svätoplukovej č. 3, k. ú. Nivy*

2.2. *pozemok parc. č. 9749/44 v k. ú. Nivy o výmere 37 m² (letná terasa)*

3. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: Soňa Beständigová

E-mail: bestandigova@marianum.sk

Fax: 50700109

4. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú, na základe § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.

5. Účel nájmu

5.1. - nebytový priestor 178,83 m²

5.2. - pozemok 37 m² - letná terasa

6. Nájomné

Všeobecná hodnota nájmu HP - reštaurácie je určená na základe Znaleckého posudku 13 000,-Eur ročne bez DPH a minimálna výška nájmu 70,-Eur/m²/rok za výmeru skladových priestorov. Minimálna výška nájomného za pozemok (letná terasa) je 0,66 Eur/m²/deň počas užívania terasy v letných mesiacoch najmenej však 60 dní. Nájomca zabezpečí užívania schopnosť nebytových priestorov na vlastné náklady; počas vykonávania úprav a opráv po dobu 1 mesiaca bude nájomné vo výške 3,00 EURÁ/m²/rok.

7. Podmienky účasti v súťaži

Súťaže sa môžu zúčastniť fyzické osoby – živnostníci, právnické osoby, prípadne občianske združenia. Každý účastník súťaže predloží pri podaní návrhu vyhlasovateľovi:

- 7.1 fyzická osoba – živnostník: výpis zo živnostenského registra (nie starší ako jeden mesiac)
právnická osoba: výpis z Obchodného registra (nie starší ako jeden mesiac)
občianske združenie: stanovy a registráciu, popis predmetu činnosti.
- 7.2. Overené čestné prehlásenie, že navrhovateľ nemá záväzky voči príslušnému daňovému úradu, sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zdravotnej poisťovni, nie je v likvidácii ani v konkurze, ani že voči nemu nie je vedené žiadne exekučné konanie.
- 7.3. Súťažný návrh musí byť vypracovaný v slovenskom jazyku.

8. Obsah súťažného návrhu

- 8.1. ponuka výšky nájomného za m²/rok, plochy nebytového priestoru, v členení HP – reštaurácia a VP – sklady
- 8.2. ponuka výšky nájomného za m²/deň, plochy terasy
- 8.3. podrobne špecifikovaný účel využitia nebytového priestoru
- 8.4. doklady preukazujúce splnenie podmienok účasti v súťaži podľa bodu 7.

9. Termín obhliadky

Záujemcovia si môžu dohodnúť termín obhliadky predmetu nájmu s pani Beständigovou, pracovníčkou vnútornej správy organizácie cez e-mail bestandigova@marianum.sk.

10. Spôsob podávania súťažných návrhov

- 10.1. Navrhovatelia sú povinní doručiť, alebo zaslať poštou záväzné súťažné návrhy v zalepenej obálke na adresu:

MARIANUM – Pohrebníctvo mesta Bratislavy, p. o.
Svätoplukova č. 3
824 91 Bratislava

s označením: „OVS – Svätoplukova č. 3 – reštaurácia - NEOTVÁRAŤ!“

11. Lehota na podávanie súťažných návrhov :

Záväzné súťažné návrhy je možné podávať v termíne **do : 26.07.2012 do 14,00 hod.** Pri záväzných súťažných návrhoch doručených poštou je rozhodujúci dátum podateľne organizácie MARIANUM – Pohrebníctvo mesta Bratislavy. Záväzné súťažné návrhy nemôžu navrhovatelia po podaní nijako meniť, dopĺňať ani upravovať. Do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. Takéto návrhy komisia odmietne. Navrhovatelia v plnej miere znášajú všetky náklady spojené s ich účasťou v súťaži.

12. Vyhlásenie výsledkov súťaže, lehota na uzatvorenie zmluvy

Výsledky súťaže budú zverejnené na informačnej tabuli organizácie MARIANUM – Pohrebníctvo mesta Bratislavy na Svätoplukovej č. 3 a na internetovej stránke www.marianum.sk **do 31.07.2012**. Navrhovateľ, ktorý podal víťazný návrh bude upovedomený písomne najneskôr v lehote 10 dní od zverejnenia výsledkov súťaže. Zmluva o nájme bude uzatvorená do 90 dní od zverejnenia výsledkov súťaže. Ostatní navrhovatelia, ktorí v súťaži neuspeli budú o tejto skutočnosti upovedomení písomne.

13. Kritériá hodnotenia súťažných návrhov

výška ponúkaného nájomného – váha kritéria 100 %;

14. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo

14.1. Kedykoľvek zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž. O zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, písomne upovedomení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na informačnej tabuli organizácie MARIANUM – Pohrebništvo mesta Bratislavy a na internetovej stránke www.marianum.sk.

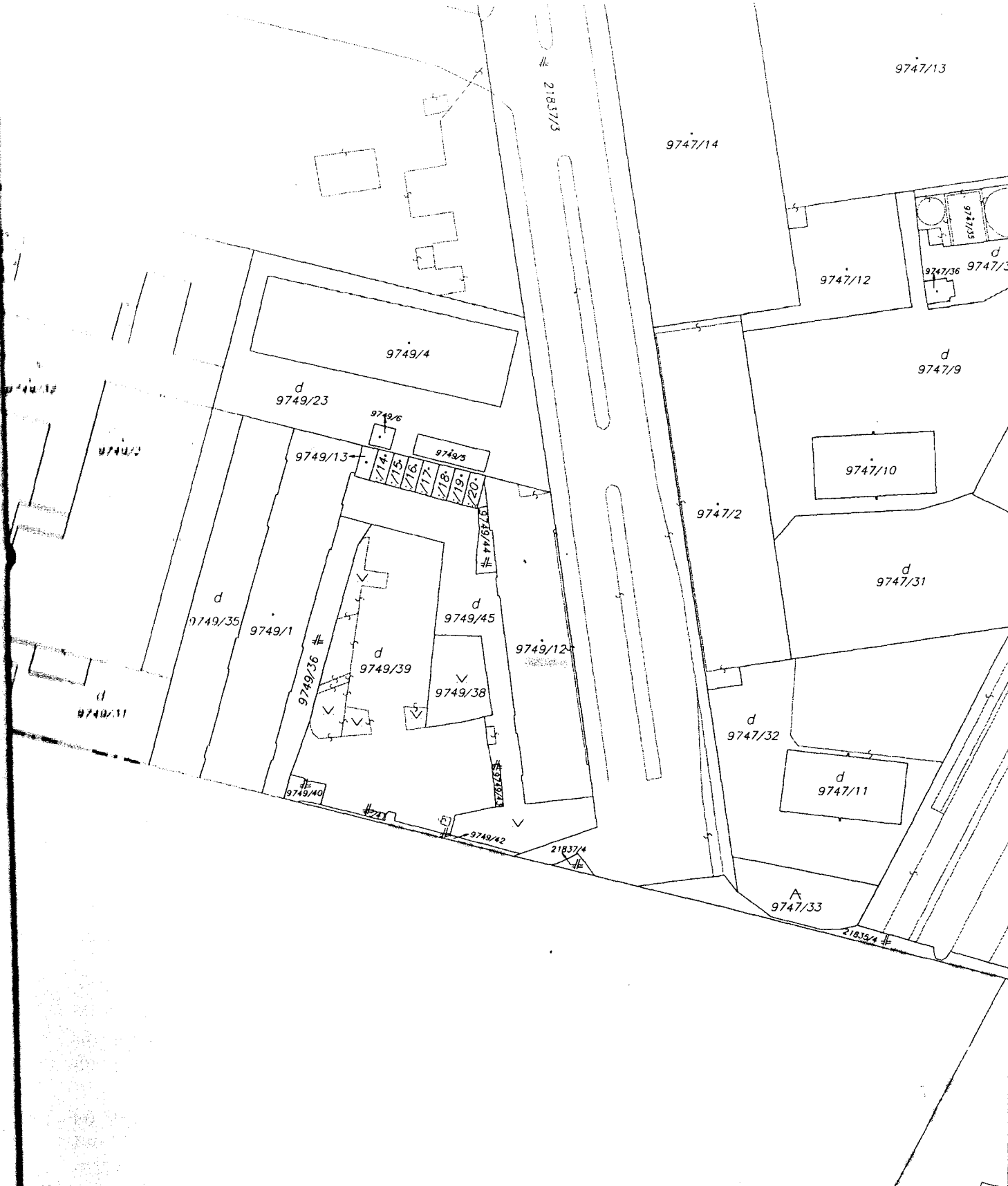
14.2. Predĺžiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho súťažného návrhu.

14.3. Odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.

14.4. V prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z verejnej obchodnej súťaže.

JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL. M.
riaditeľ organizácie

V Bratislave:



Organizácia Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Bratislave Správa katastra Správa katastra Bratislava	Okres	Obec	Kat. územie
	Bratislava	BA-m.č. RUŽINOV	Nivy
	Číslo zákazky 11/3107/11	Mapový list č. BRATISLAVA 8-0/13	Mierka 1 : 1000 Kód 2
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 9749/12--			
Vyhotočil			
Meno			
16.05.2011		Pečiatka a podpis	
Dolnáková Monika			

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 06.06.2012

Katastrálne územie: Ružinov

Čas vyhotovenia: 17:27:02

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

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.
7/ 1	1761	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
7/ 29	451	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
7/ 32	969	Ostatné plochy	29	1		
7/ 33	60	Ostatné plochy	29	1		
7/ 36	25	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
19	17	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
36/ 5	258	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
42	65	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
97/ 8	22	Ostatné plochy	37	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 97/ 8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3999.						
97/ 13	452	Ostatné plochy	37	1		
97/ 14	24	Ostatné plochy	37	1		
97/ 15	23	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 97/ 15 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5785.						
134/ 13	21	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6935.						
134/ 31	21	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 31 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6081.						
134/ 32	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 32 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6051.						
134/ 33	14	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 134/ 33 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7340.						
149/ 8	27	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
149/ 9	46	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
233/ 8	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 233/ 8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2518.						
275/ 11	22	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 275/ 11 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5396.						
275/ 12	21	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 275/ 12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5397.						
275/ 13	23	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 275/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5395.						

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 102 Bratislava II
: 529 320 BA-m.č. RUŠINOV

Dátum vyhotovenia: 16.05.2011
Čas vyhotovenia : 12:59:56

Stránka územie: 804 374 Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 797 - čiastočný

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
9/12	778	Zastavané plochy a nádvorcia	16		1	
*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané ***						

Podľa:

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

Umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Parcelné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
0	9749/12	20	STAVBA		1
*** Ostatné STAVBY nevyžiadané ***					

Podľa:

Druhu stavby
20 - Iná budova

Umiestnenia stavby
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Právneho vzťahu: Vlastník

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Príloha k výpisu z katastra nehnuteľností
Záznam o výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 16.1.1997
Záznam o výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 19.3.1997
Záznam o výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 2.6.1997
Záznam o výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 10.3.04
Záznam o výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 05.02.04

Znalec:

Ing. Sahánek Eduard, Klemensova 11, 81109 Bratislava, ev.č.913025
mobil 0903 421413

Zadávateľ: MARIANUM-Pohrebníctvo p.o., Svätoplukova 3, 82491 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): D16052011 (175/2011)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50/2011

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu nebytových priestorov reštaurácie
v budove s.č.1730, Svätoplukova 3, Bratislava
zapísanej na LV č.797, k.ú.Nivy

pre účel uzatvorenia nájomnej zmluvy

Počet listov (z toho príloh): 21(10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Bratislava 01.06.2011

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu nebytových priestorov reštaurácie v budove s.č.1730, zapísanej na LV č.797, v k.ú.Nivy, obec BA-m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.05.2011

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 16.05.2011

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.05.2011

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.797-čiastočný, k.ú.Nivy
zo dňa 16.05.2011, vystavený Správou katastra pre Hl.m.SR Bratislavu
Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č.8-0/13, k.ú.Nivy
zo dňa 16.05.2011, vystavená Správou katastra pre Hl.m.SR Bratislavu
Povolenie užívať priestory reštaurácie zo dňa 16.6.1997
vydané OU Bratislava II, pod č.1304/97/Z-11
Technická dokumentácia v rozsahu pôdorys objektu

5.2 Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nebytových priestorov
Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z.
o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Uzatvorenie nájomnej zmluvy.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti je stanovená inverzným postupom k stanoveniu výnosovej hodnoty pri uvažovaní časovo obmedzenej výnosovosti. Všeobecná hodnota nájmu stavby je stanovená analytickou metódou vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty stavby, ktorej technický stav je vyšší ako 30%. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb USI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ nebytového priestoru je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrtrok 2011.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.797, k.ú.Nivy,
vydaný Správou katastra pre Hl.m.SR Bratislavu

A. Majetková podstata:

Parcela registra "C"	Sp.výužitia	Umiestnenie
parc.č.9749/12 zastavané plochy o výmere 778 m ²	16	1

Stavby
č.s.1730 na parc.č.9749/12 budova

B. Vlastníci:

1 Hl.m.SR Bratislava IČO 00603481 v podiele 1/1
Primaciálne nám 1, Bratislava, SR

Titul nadobudnutia
podľa LV

C. Ťarchy:

podľa LV

Iné údaje:

podľa LV

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.05.2011 za účasti zástupcu vlastníka JUDr.Petra Pekára.
Zameranie vykonané dňa 16.05.2011.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.05.2011.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia bola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom. Pri zameraní boli zistené rozdiely v dispozičnom členení a v celkovom rozsahu priestoru. Skutkový stav bol zistený meraním a je zaznačený v znaleckom posudku.

e) Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutočným stavom :

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nebytový priestor nie je samostatne evidovaný v KN, ostatné je v súlade s popisnými a geodetickými údajmi v katastri nehnuteľností.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Nebytový priestor reštaurácie na 1.NP
v budove s.č.1730, k.ú.Nivy

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Reštaurácia na 1.NP

Predmetný nebytový priestor sa nachádza v budove pohrebništva mesta Bratislava s.č.1730, v mestskej časti Ružinov, mesta Bratislava. Nebytový priestor je umiestnený na prízemí trojposchodového objektu. Priestor má samostatný vstup z vonku objektu.

Z dispozičného hľadiska je priestor členený nasledovne: dve miestnosti na stolovanie, jedna vstupná miestnosť s barom, kuchyňa, sklad a sociálne zázemie, osahujúce WC delené pre mužov a ženy.

Vnútorne vybavenie priestoru tvoria rozvody teplej a studenej vody, kanalizácie plynu a elektro. Vykurovanie priestoru je ústredné diaľkovým rozvodom. Podlahy sú upravené keramickou dlažbou, povrchy stien sú stierkové omietky, vo WC a v predsienkach je pórovinový obklad. Zariaďovacie predmety v sociálnych priestoroch 4 x misa WC, 2 x umývadlo, 1x pisoár a 1x výlevka. Výplne otvorov tvoria dvere drevené atypické, okná sú plastové s izolačným dvojsklom.

Spoločné časti domu sa rozumejú časti domu určené pre spoločné užívanie: základy, hlavné steny, priečelia, vchody, schodište, chodby, strecha, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové siete. Podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je stanovený len odhadom 1/12.

Objekt obytného domu bol daný do užívania podľa údajov z miestneho zisťovania v roku 1949 a jeho stav zodpovedá veku pri bežnej údržbe. Predmetný nebytový priestor bol rekonštruovaný a modernizovaný v roku 1997. V čase obhliadky bol priestor v dobrom technickom stave.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Začiatok užívania:	1949
Vek:	2011-1949 = 62 r.
Životnosť:	120 r.
Opotrebenie obytného domu:	$62 * 100\% / 120 = 51,67 \%$

Priestor je umiestnený v rekonštruovanej a prestavenej časti budovy

Začiatok užívania prestavby:	1997
Vek prestavby:	2011-1997 = 14 r.
Životnosť prestavby:	120 r. - 62 r. + 14 r. = 72 r.
Opotrebenie prestavby:	$14 * 100\% / 72 = 19,44 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,187
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1,1

Podlahová plocha:

nameraná podľa skutkového stavu

(1) stol miestnosť (7.25+9.10)*0.5*5.30	=	43,33 m2
(2) stol miestnosť 5.90*5.25+1.20*0.6	=	31,70 m2
(3) kuchyňa 4.40*4.90-1.5*2.05-1.3*0.6	=	17,71 m2
(4) sklad 3.80*1.35	=	5,13 m2
(5) vstup bar 5.0*5.75+(2.20*0.95)*0.5	=	29,80 m2
(6) WC M predsieň 1.60*2.25	=	3,60 m2
(7) WC M chodba 1.25*1.30	=	1,63 m2
(8) WC M 0.95*1.35	=	1,28 m2
(9) WC M 0.90*1.45	=	1,31 m2
(10) WC Z predsieň 1.30*1.40	=	1,82 m2
(11) WC Z chodba 1.55*1.20	=	1,86 m2
(12) WC Z uprat 0.85*1.55	=	1,32 m2
(13) WC Z 0.85*1.65	=	1,40 m2
(14) WC Z (1.45+1.0)*0.5*0.85	=	1,04 m2
Vypočítaná podlahová plocha	=	142,93 m2

Rozpočtový ukazovateľ:

9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m2

Koeficient konštrukcie:

murovaná z tehál, tvárnic, blokov > Kk = 0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č. Názov	Cen.podiel RU[%] CPi	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPi*KSi	Cenový podiel hodnot. stavby[%]	Dokonč. [%] dok.[%]	Vysl. podiel na [%]
----------	----------------------------	------------------------	------------------------------	--	---------------------------	------------------------------

Spoločné priestory, konštrukcie podľa RU:

1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,10	100	5,10
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,40	100	18,40
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,16	100	8,16
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06	100	3,06
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,10	100	5,10
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06	100	3,06
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,51	100	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51	100	0,51
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,10	100	5,10
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51	100	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55	100	2,55
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04

Zariadenie bytu, konštrukcie podľa RU:

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,08	100	4,08
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,55	100	2,55
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55	100	2,55
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,06	100	3,06

28 Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
29 Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
30 Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51	100	0,51
31 Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
32 Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
33 Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,08	100	4,08
34 Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,08	100	4,08
35 Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,55	100	2,55
Spolu	100		98,00	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$K_v = 98,00 / 100 = 0,98$$

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:

$$67,36 \%$$

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:

$$32,64 \%$$

Východisková hodnota na MJ: $325,30 \text{ EUR/m}^2 \cdot 2,187 \cdot 0,939 \cdot 0,98 \cdot 1,1 = 720,14 \text{ EUR/m}^2$

Východisková hodnota: $720,14 \text{ EUR/m}^2 \cdot 142,93 \text{ m}^2 = 102\,929,61 \text{ EUR}$

Východisková hodnota spoloč. časti: $102\,929,61 \cdot 0,6736 = 69\,333,39 \text{ EUR}$

Východisková hodnota bytovej časti: $102\,929,61 \cdot 0,3264 = 33\,596,22 \text{ EUR}$

Technický stav spoloč. časti: $100\% - 51,67\% = 48,33 \%$

Technický stav bytovej časti: $100\% - 19,44\% = 80,56 \%$

Technická hodnota spolu:

$48,33 \% \text{ z } 69\,333,39 \text{ EUR} + 80,56 \% \text{ z } 33\,596,22 \text{ EUR} = 60\,573,94 \text{ EUR}$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nehnuteľnosti/nájmu ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže. Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciácie, koeficient vyjadrujúci vplyv polohy je stanovený v zmysle prílohy č.3 ods.D.3.1 citovanej vyhlášky, koeficient predajnosti je stanovený pomerným prepočtom z údajov na trhu nehnuteľností slovenských realitných kancelárií.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti Ružinov mesta Bratislava, prístupná zo Svätoplukovej. t.j. v širšom centre mesta Bratislava, v zóne obytnej a občianskej zástavby, v rovinnom teréne. Nehuteľnosť obsahuje napojenie na rozvody bežných inžinierskych sietí voda, kanalizácia, elektro a plyn. Budova nehnuteľnosti, obsahujúca hodnotený nebytový priestor, je využívaná pohrebníctvom mesta Bratislavy, čo ovplyvňuje možnosť využitia predmetných priestorov.

Z hľadiska dopravného prepojenia je v lokalite miestna doprava, návazne s možnosťou využitia centrálnych mestských staníc autobusovej, železničnej a letištnej dopravy.

Z hľadiska vybavenosti sa v predmetnej lokalite nachádza komplexná sústava úradov, škôl, kultúrnych a zdravotných zariadení a komplexná sieť obchodov a služieb.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť tvorí nebytový priestor určený a využívaný pre účely reštaurácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť neobsahuje žiadne vecné bremená, zatažujúce nehnuteľnosť, zapísané na liste vlastníctva.

Z hľadiska územného rozvoja sa jedná o lokalitu určenú pre obytnú a obchodnú zástavbu a v dohľadnej dobe sa neuvažuje zmena využitia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený s ohľadom na predajnosť obdobných nehnuteľností z ponuky na internete.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 5,250	III. trieda + 200 % = (1,750+3,500)
II. trieda = 3,500	Aritm. priemer I. a III. triedy
III. trieda = 1,750	
IV. trieda = 0,963	Aritm. priemer V. a III. triedy
V. trieda = 0,175	III. trieda - 90 % = (1,750-1,575)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č. Popis	Trieda	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1 Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	3	10	17,5000
2 Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	2	30	105,0000
3 Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	2	7	24,5000
4 Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	2	5	17,5000
5 Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	4	6	5,7780
6 Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt (nebyt. priestor) so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	2	10	35,0000
7 Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	1	8	42,0000
8 Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	2	6	21,0000
9 Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	3	5	8,7500
10 Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP, nebytový priestor v 2-3. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	2	9	31,5000
11 Počet bytov vo vchode - v bloku Byt > Počet bytov vo vchode: do 10 bytov, charakteristika nebytového priestoru: kancelárske priestory, projekcie	2	7	24,5000

12	Doprava v okolí bytového domu <i>železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút</i>	2	7	24,5000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu <i>pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby</i>	2	6	21,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu <i>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m</i>	3	4	7,0000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu <i>zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov</i>	3	5	8,7500
16	Názor znalca <i>priemerný byt</i>	3	20	35,0000
Spolu			145	429,28

Koeficient polohovej diferenciácie: $429,28 / 145 = 2,961$

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$60\,573,94 \text{ EUR} * 2,961 = 179\,359,44 \text{ EUR}$

4. NÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Všeobecná hodnota nájmu stavby/priestorov je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti je stanovená inverzným postupom k stanoveniu výnosovej hodnoty pri uvažovaní časovo obmedzenej výnosovosti 20 rokov.

Všeobecná hodnota nájmu stavby je stanovená analytickou metódou vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty stavby, ktorej technický stav je vyšší ako 30%.

$$VSH_{NS} = VSH_S * ((1 + k) ^ n * k) / ((1 + k) ^ n - 1) + VSE \quad [\text{€/rok}]$$

4.1. Reštaurácia na 1 NP nájom

VŠH stavby polohovou diferenciáciou:	179 359,44 EUR
Východisková hodnota stavby/priestoru:	102 929,61 EUR
Základná úroková sadzba ECB:	1,25 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 125 / 10000 = 0,0125$
Daň z príjmu:	19%

Overenie technického stavu stavby:

TS stavby = 48 % > 30 %

Doba nájmu

Zostatková životnosť stavby: 62 r.

Uvažovaná doba nájmu: 20 r.

Výpočet nájmu:

$$179\,359,44 * ((1 + 0,0125) ^ 20 * 0,0125) / ((1 + 0,0125) ^ 20 - 1)$$

$$\text{Základná hodnota nájmu stavby} = 10\,210,52 \text{ EUR / rok}$$

Výdaje spojené s existenciou stavby

Daň zo stavby:	$0,664 * 142,93$	=	94,91 EUR
Daň s príjmu (z nájmu):	$10\,210,52 * 0,19$	=	1 940,00
Poistenie stavby:	$102929,61 * 0,001$	=	102,93
Kapitalizovaný odpis:	$0,01 * 102929 / 100$	=	10,29
Správa nehnuteľnosti:	$12 * 50,0$	=	600,00
Spolu			2 748,13 EUR

Náklady spojené s údržbou a prevádzkou hradí nájomca stavby.

Všeobecná hodnota nájmu stavby:

$$VSH_{NS} = 10\,210,52 + 2\,748,13 = 12\,958,65 \text{ EUR / rok}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH nájmu bola použitá analytická metóda, vychádzajúca zo všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciácie, z dôvodu zohľadňujúceho charakter nehnuteľnosti a jej súčasné využitie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]/rok

STAVBY	
Reštaurácia na 1.NP	12 958,65

Spolu VŠH	12 958,65
Zaokrúhlene:	13 000,00
SKK:	391 638,00

Slovom:

Trinásťtisíc Eur

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

V Bratislave dňa 01.06.2011

Ing. Eduard Sahánek



IV. PRÍLOHY:

PČ.

OBJEDNÁVKA	
Dodávateľ:	Číslo: 175/2011
Ing. Eduard Sahánek znalec v odbore stavebníctvo a oceňovanie nehnút. Klemensova 11 811 09 Bratislava	V Bratislave, dňa: 5.5.2011
V e c : Objednávame u Vás: spracovanie znaleckého posudku stanovenie výšky ceny nájmu nehnuteľnosti -časti stavby na parc. č.9749/12, Svätoplukova 3, Bratislava-priestory reštaurácie FINITO. Gena: do 600,- € bez DPH <i>Prádpokladaná cena 600,- €</i>  KONTAKT: JUDr. Peter Pekar, právne oddelenie telefón: 50700103	
Objednávateľ:	
MARIANUM-Pohrebništvo p. o., Svätoplukova 3, 824 91 Bratislava	
Bankové spojenie:	VÚB Bratislava-centrum č.ú. 38130062/0200
IČO :	173 301 90
DIČ :	202 083 81 82
 MARIANUM POHREBNÍCTVO MESTA BRATISLAVY príspevková organizácia Svätoplukova 3, 824 91 Bratislava -5-	

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 102 Bratislava II
: 529 320 BA-m.č. RUŽINOV
katastrálne územie: 804 274 Nivy

Dátum vyhotovenia: 16.05.2011
Čas vyhotovenia : 12:59:56

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 797 - čiastočný

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
9/12	778	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	

*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané ***

Udania:

Spôsobu využívania pozemku

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

Umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Parcelné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
9/12	9749/12	20	STAVBA		1

*** Ostatné STAVBY nevyžiadané ***

Udania:

Druh stavby

20 - Iná budova

Umiestnenia stavby

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Právný vzťah: Vlastník

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Nadobudnutia

O ZÁPIS C.OSMM/151/97 ZO DNA 16.1.1997

C.OSMM/1103/97-SE ZO DNA 19.3.1997

ZML.C.2/96 PODLA V-8302/96 ZO DNA 2.6.1997

Utiel č.X-38/04 zo dňa 10.3.04

O zápis č.j.:MAG/2004/4053/6745-1/K1 zo dňa 05.02.04

odnutie č. X-26/04 zo dňa 21.4.04
odnutie č. X-175/04 zo dňa 31.12.04
ost' o zápis č. MAG-2005-1388/24323-74/LVi zo dňa 25.01.05
ost' o zápis č. MAG-2005-1388/24328-75/LVi zo dňa 20.04.05
ost' o zápis č.j.: MAG/2006/12690/24460-1/Kl zo dňa 11.04.06

ost' č. MAGS SNM 17752/07-1/411425 zo dňa 15.5.2007, geometrický plán č.22/2007 zo dňa 2007.

odnutie X-525/07-SPI, zo dňa 17.10.2007

ost' o zápis č. MAGS SNM 22269/07-1/432489 zo dňa 18.6.2007.

ost' o zápis MAGS SNM 44972/08-1/293304 zo dňa 20.8.2008, GP č.126/2008 zo dňa 2008.

nná zmluva V-36893/08 zo dňa 16.01.2009.

rdenie o pridelení súpisného čísla SÚ-2008/20502-2/UHA zo dňa 3.11.2008, GP 5/2008, Z-12327/08

a zmluva V-13898/09 zo dňa 18.08.2009.

ost' o zápis MAGS SNM 40841/10-1/72564 zo dňa 31.3.2010, GP č.24/2010 zo dňa 12.5.2010.

MAGS SNM 53608/10-1/324139/ zo dňa 17.9.2010

dmka

metné pozemky sú podľa GP č.562/06 majetkoprávne nevysporiadané parc.č. 22851/6 v e 2 oddeleného od pozemkovoknižného pozemku parc.č. 15295/1 a parc.č. 22851/5 v diele deleného od pozemkovoknižného pozemku parc.č. 15295/16.

/1997/82nutia

ost' o zápis EU/34/8962/78

32/85/403/Fin

OST O ZAPIS ZO DNA 26.4.1993

OST ZN.OSM/93/SCH O ZAPIS DELIMITACNEHO PROTOKOLU ZO DNA 28.6.1993

OST O ZAPIS DO KN - DELIMITACNY PROTOKOL

MITACNY PROTOKOL

OST O ZAPIS C.OSM/57/94/SCH

OST O ZAPIS DO KN-PROTOKOL O PREVODE NEHN.MAJETKU SPRAVY POZ.KOMUNIKACII -PVZ-468/94

OST -GP C.187-94029-11

OST-OSM 2/95/Sch

AM Z KATAST.KONANIA ZO DNA 17.2.1995

OST C.43/21/96-MRA ZO DNA 8.1.1996 O ZAPIS GP

OST C.OSM/438/96 ZO DNA 5.2.1996

OST C.SMM/2160/96 ZO DNA 21.5.1996

OST O ZAPIS DO KN C.43/543/96-MRA ZO DNA 13.6.1996

OST C.OSMM/2532/96 ZO DNA 17.6.1996

OST O ZAPIS DO KN ZO DNA 8.11.1995

OST C.OSMM 3346/96/KU ZO DNA 19.8.1996

OST C.7200/581/96 ZO DNA 23.8.1996 O ZAPIS GP C.32111362-111/95

V-3119/97 ZO DNA 28.7.1997

C.2028/98

161/98/AI ZO DNA 27.1.1998

C.II-2168/97 ZO DNA 14.11.1997

OST O ZAPIS C.32/485/98 ZO DNA 1.6.1998

OST OSMM-1184/98/AL ZO DNA 10.3.1998

OST C.OSMM-2527/98/AL ZO DNA 20.5.1998

OST O ZAPIS GP ZO DNA 2.10.1998

OST C.OSMM-5827/99/AL ZO DNA 17.8.1999

OST C.OSMM-9315/99/SE ZO DNA 30.12.1999

ost' SNM-46/2001/AI zo dňa 4.1.2001

ost' o zápis č.k.: SNM-6974/3/01/KI zo dňa 22.10.2001

ost' o zápis č.k.: SNM-6974/1/01/KI zo dňa 22.10.2001

ost' o zápis č.k. SNM-6974/2/01/KI zo dňa 22.10.2001

ost' o zápis SNM-1478/01/AI zo dňa 19.3.2001

odnutie č.1422-103/02 zo dňa 10.6.02

nná zmluva vedená vo V-6196/02 zo dňa 12.12.02

ost' o zápis pozemku č.:SNM-5194/01/KI zo dňa 31.7.2001

ost' o zápis stavby č.j.:RSS-2002/17359-2/Kul zo dňa 6.11.02

ost' o zápis č.j.:OSMM-8028/99/AI zo dňa 17.11.99

nutie č.X-13/05 zo dňa 19.04.05
 nutie č. 2X-200/05-MRO zo dňa 12.05.06
 dnutie č. X-375/06-CZI zo dňa 18.07.06
 dost č.MAG/2006/6790/12103-1/K1 zo dňa 22.2.2006
 hodnutie č. X-127/07-SPI zo dňa 22.06.07
 na zmluva V- 7852/08 zo dňa 30.04.08

T C: TARCHY

r.č.: 1

né bremeno v prospech vlastníka budovy postavenej na poz. parc.č. 10106/1, 21895/31, 95/32, spočívajúce v povinnosti vlastníka poz. parc.č. 21895/31, 21895/32 strpieť na knutých pozemkoch existenciu presahu časti budovy vo výške druhého až šiestého (vrátane) zemného podlažia a strpieť právo vykonávať práce súvisiace s prevádzkou a údržbou sahujúcej časti budovy, vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú, podľa V-38741/07 zo 20.12.07

údaje

V.-ADMIN.BUDOVA C.S.979 NA PARC.10132/2 ZAPISANA NA LV C.1492
 PARCELY C. 9392/1 JE ZLUCENA DO PARCELY C.9410/13
 OM K P.C. 9885, 10132/1, 10132/4 PRE TECHNICKE SLUZBY SPOL. S R.O. BRATISLAVA
 -179/94
 .C. 21949/3, 21864/1, 22178, 21921 MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANE
 TOK C.08-83-0532-98-03 Z 2.9.1998 - K NAJOMNEJ ZML.C.8-94-0-034-8 Z 19.4.1994-PVZ
 94,DODATKU C.1 K NAJ.ZML.Z 2.4.1997 PVZ-906/97 A DODATKU C.2 K NAJ.ZML.-PREDMETOM
 U SU PARC.10736/2,4,8-14 PRE INSTA INVESTMENT,S.R.O.ICO 31369057 NA DOBU 9 R.A 6
 OD PODPISU NAJ.ZML.ZO DNA 19.4.1994
 M K PARC.C.9830/4 PRE AGNESU BALIGOVU [* 9.7.1957] PODLA NAJ.ZML.C.8-96-0-094-3 NA
 URCITU OD 1.6.1996 DO 31.3.
 -PVZ-289/97
 1/00 -PVZ 1979/01
 .96/2000 zo dňa 27.1.2000, GP č.047/1999 zo dňa 21.4.1999
 .385/2001 zo dňa 10.7.2001
 .363/2001 zo dňa 27.6.2001
 .399/2001 zo dňa 16.7.2001
 .569/99 zo dňa 27.8.1999
 .117/2001 zo dňa 14.3.2001
 .1794/96 zo dňa 23.9.1996
 .75/01 zo dňa 14.1.01
 7/02, 28/02, 40/02, 51/02, 61/02
 .302/01 zo dňa 6.7.01
 .670/02 zo dňa 14.10.02
 .623/02 zo dňa 23.9.02
 .259/00 zo dňa 14.4.00
 .606/04 zo dňa 17.09.04
 .607/04 zo 17.09.04
 .607/02 zo dňa 15.10.02
 .607/04 zo dňa 29.11.04
 a výmery : X-169/05
 .02/06
 .010/2006
 .0.1 1
 .00/04 zo dňa 3.2.04
 .0.1 1
 .476/2003 zo dňa 5.8.03
 .0.1 1
 .646/03 zo dňa 9.10.03
 .0.1 1
 .40/98 zo dňa 18.1.98
 .0.1 1
 .117/05 zo dňa 17.02.05
 .0.1 1
 .47/01 zo dňa 01.03.01

47 1 1 2 2

0. 15/01 20.02.01

6. 2/10/

15 JUL 2004

rozmietričky plán č. 100/2008 zo dňa 24.1.2008.

0. 462/00

zhodnotila X=1.00/2008 zo dňa 4.8.2008.

9.0.9174/1 - rozhodnutie X-1113/08 zo dňa 17.10.2008.

0.15/2000 zo dňa 11.06.2008.

Shodnuté Nprávy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. X-53/09 z 26.01.2009

FILE OF: 046/2007, Z-14240/08

14-00000, 10/2008, Z-6095/09

1a geometrického plánu č. 26/2009 zo dňa 25.3.2009 na oddelenie pozemku a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti parc.č. 21949/40, Z-13992/09

1a geometrického plánu č. 10/2010 zo dňa 24.2.2010 na oddelenie pozemkov parc.č. 00/66,67 podľa R 482/10

z geometrického plánu č. 31/2005, overeného pod č. 939/2005 dňa 23.11.2005 na
 elenie pozemkov parc.č. 9383/28,29 pre zámennú zmluvu, V-9412/10 zo dňa 12.5.2010

hodnotila o oprave X-1321/10 právoplatné dňa 25.11.2010.

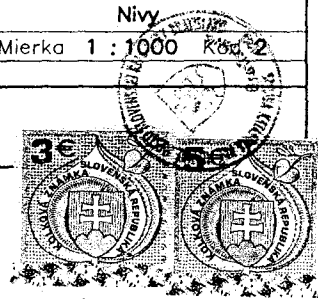
dotvorený zápis GP č.2/2011 zo dňa 25.2.2011.

Q. 201/2011





Organizácia Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Bratislave Správa katastra Správa katastra Bratislava	Okres Bratislava Číslo zákazky 11/3107/11	Obec BA-m.č. RUŽINOV Mapový list č. BRATISLAVA 8-0/13	Kat. územie Nivy Mierka 1 : 1000 Kčd. 2
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 9749/12--			
Vyhotovil 16.05.2011		Meno Dolnáková Monika	



Pečiatka a podpis



Okresný úrad Bratislava II, Tomášikova č. 20, 826 09 Bratislava

Pracovisko: Ružová dolina č. 27, P.O.BOX 9, 820 06 Bratislava
Odbor: Životného prostredia

č.j.: 1304/97/Z-11

Bratislava, dňa 16. 6. 1997

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE.

Okresný úrad Bratislava II, odbor životného prostredia príslušný podľa zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 5 zákona č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov, na návrh Evy Sítekovej bytom Bratislava, Rezedová 23 v zastúpení stavebníka fa. Conventa spol. s r.o., Rastlinná 19, Bratislava, podľa § 82 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej stavebný zákon) v súlade s § 43 vyhl. č. 85/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov ako aj príslušných ustanovení zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)

p o v o ľ u j e u ž í v a ť

stavbu: „Rekonštrukcia AB Marianum - reštauračná časť na 1. NP“.

stavebníkov: CONVENTA s.r.o., Rastlinná ul.č. 19, 851 10 Bratislava,

miesto stavby: v administratívnej budove Marianum na Svätoplukovej ul. č. 3 v Bratislave, parc.č. 9749/12 kat. územie Nivy

účel: služby - verejné stravovanie (pohostinstvo).

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods.2 stavebného zákona a § 43 ods.2 vyhl.č. 85/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov určujú tieto podmienky:

- 1/ Stavbu možno užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím.
- 2/ Vlastník stavby je povinný ju udržiavať v dobrom stavebnom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu, a aby na čo najviac predĺžila jej užívatelnosť.
- 3/ Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu (§ 103 stavebného zákona).
- 4/ Predmetom tohoto rozhodnutia nie je 1. PP.

O d ô v o d n e n i e.

Eva Síteková bytom Rezedová 23 Bratislava v zastúpení stavebníka fa. CONVENTA s.r.o., Rastlinná 19, Bratislava podala dňa 20.5.1997 na tunajší úrad návrh na vydanie



kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Rekonštrukcia AB Marianum“ a to reštauračnú časť na I. NP.

Na stavbu „Rekonštrukcia AB Marianum“ bolo vydané stavebné povolenie č. OÚŽP-03/1729/95/Mar-2 zo dňa 9.10.1995 a na reštauračnú časť stavby bolo vydané rozhodnutie č. SP/2301/96/Ng-31 zo dňa 20.11.1996, ktorým bola povolená zmena stavby pred jej dokončením

Návrh bol preskúmaný pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 3.6.1997, o čom boli účastníci konania a dotknuté orgány štátnej správy upovedomení. Ku konaniu navrhovateľ predložil doklady potrebné zmysle § 40 ods.1 vyhl. č. 85/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.

V rámci konania bolo konštatované, že stavba bola zrealizovaná v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v konaní o zmene stavby a že boli splnené podmienky stavebného povolenia.

K vydaniu kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu sa kladne vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy:

- Okresný úrad Bratislava II - štátny okresný hygienik posudkom č. Zdrav-ŠOH-97/003284-1783-Zn/St zo dňa 10.6.1997 bez pripomienok,
- Inšpektorát bezpečnosti práce stanoviskom č. 1261/19/97-IP2/Ing.My zo dňa 3.6.1997 bez pripomienok,
- Okresný úrad Bratislava II, odbor požiarnej ochrany stanoviskom č. PO-1085/5-1997 zo dňa 3.6.1997 bez pripomienok.

Tunajší úrad po preskúmaní návrhu, po vykonanom ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním a splnení podmienok rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní.

Podľa ustanovenia § 53 zák.č. 71/1967 Zb. je možné proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie na Krajský úrad Bratislava, odbor životného prostredia prostredníctvom tunajšieho úradu. Prípadné odvolanie je potrebné podať s poukázaním na § 54 zák.č. 71/1967 Zb. v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia v 3 vyhotoveniach.



JUDr. Anna Jančová

vedúca odboru
životného prostredia

Rozhodnutie obdržali:

- 1) CONVENTA s.r.o., Raatlinná 19, 851 10 Bratislava
Col
- 2) Eva Síteková, Rezadová 23, 821 01 Bratislava
- 3) Starosta m.č. Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava
- 4) Marianum-pohrebniectvo v Bratislave, Svätopluková 3, 824 91 Bratislava
- 5) OÚ Ba II, odbor ŽP- k splau

Vyhavuje : Ing. Zářišová

RESTAURACIA
I BUDOVE s. 8, 17

SPOLICHA
HISTOROST

7,25

9,10

1

570

2

1,90

4,40

3

575

5

6,0

BAR

1,6

1,25

1,30

1,45

1,55

1,65

1,75

1,85

1,95

2,05

2,15

2,25

2,35

2,45

2,55

2,65

2,75

2,85

2,95

3,05

3,15

3,25

3,35

3,45

3,55

3,65

3,75

3,85

3,95

4,05

4,15

4,25

4,35

4,45

4,55

4,65

4,75

4,85

4,95

5,05

5,15

5,25

5,35

5,45

5,55

5,65

5,75

5,85

5,95

6,05

6,15

6,25

6,35

6,45

6,55

6,65

6,75

6,85

6,95

7,05

7,15

7,25

7,35

7,45

7,55

7,65

7,75

7,85

7,95

8,05

8,15

8,25

8,35

8,45

8,55

8,65

8,75

8,85

8,95

9,05

9,15

9,25

9,35

9,45

9,55

9,65

9,75

9,85

9,95

10,05

10,15

10,25

10,35

10,45

10,55

10,65

10,75

10,85

10,95

11,05

11,15

11,25

11,35

11,45

11,55

11,65

11,75

11,85

11,95

12,05

12,15

12,25

12,35

12,45

12,55

12,65

12,75

12,85

12,95

13,05

13,15

13,25

13,35

13,45

13,55

13,65

13,75

13,85

13,95

14,05

14,15

14,25

14,35

14,45

14,55

14,65

14,75

14,85

14,95

15,05

15,15

15,25

15,35

15,45

15,55

15,65

15,75

15,85

15,95

16,05

16,15

16,25

16,35

16,45

16,55

16,65

16,75

16,85

16,95

17,05

17,15

17,25

17,35

17,45

17,55

17,65

17,75

17,85

17,95

18,05

18,15

18,25

18,35

18,45

18,55

18,65

18,75

18,85

18,95

19,05

19,15

19,25

19,35

19,45

19,55

19,65

19,75

19,85

19,95

20,05

20,15

20,25

20,35

20,45

20,55

20,65

20,75

20,85

20,95

21,05

21,15

21,25

21,35

21,45

21,55

21,65

21,75

21,85

21,95

22,05

22,15

22,25

22,35

22,45

22,55

22,65

22,75

22,85

22,95

23,05

23,15

23,25

23,35

23,45

23,55

23,65

23,75

23,85

23,95

24,05

24,15

24,25

24,35

24,45

24,55

24,65

24,75

24,85

24,95

25,05

25,15

25,25

25,35

25,45

25,55

25,65

25,75

25,85

25,95

26,05

26,15

26,25

26,35

26,45

26,55

26,65

26,75

26,85

26,95

27,05

27,15

27,25

27,35

27,45

27,55

27,65

27,75

27,85

27,95

28,05

28,15

28,25

28,35

28,45

28,55

28,65

28,75

28,85

28,95

29,05

29,15

29,25

29,35

29,45

29,55

29,65

29,75

29,85

29,95

30,05

30,15

30,25

30,35

30,45

30,55

30,65

30,75

30,85

30,95

31,05

31,15

31,25

31,35

31,45

31,55

31,65

31,75

31,85

31,95

32,05

32,15

32,25

32,35

32,45

32,55

32,65

32,75

32,85

32,95

33,05

33,15

33,25

33,35

33,45

33,55

33,65

33,75

33,85

33,95

34,05

34,15

34,25

34,35

34,45

34,55

34,65

34,75

34,85

34,95

35,05

35,15

35,25

35,35

35,45

35,55

35,65

35,75

35,85

35,95

36,05

36,15

36,25

36,35

36,45

36,55

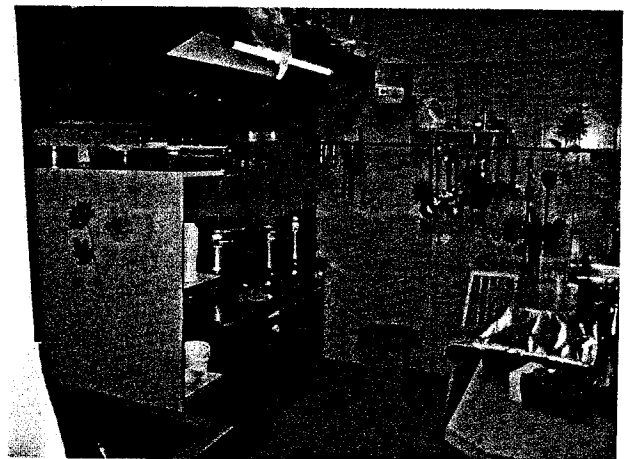
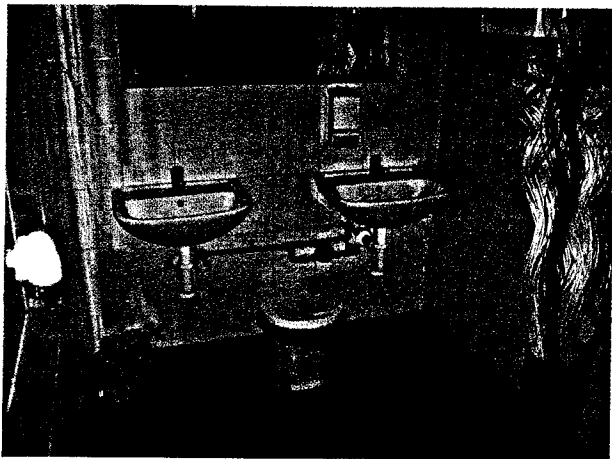
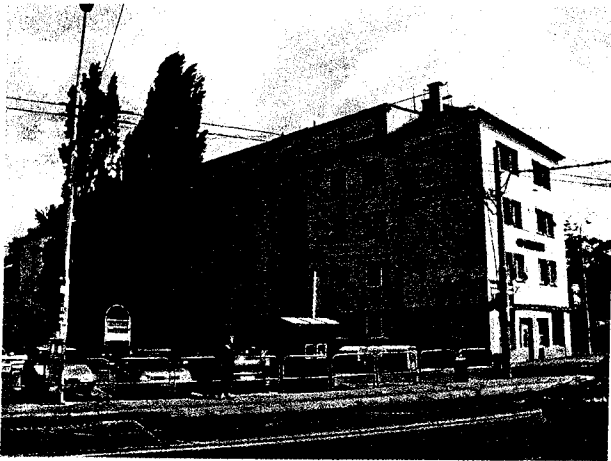
36,65

36,75

36,85

36,95

37,05



Zoznam príloh

- Objednávka posudku MARIANUM-Pohrebníctvo p.o. zo dňa 5.5.2011
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č797-čiastočný, k.ú.Nivy zo dňa 16.05.2011, vystavený Správou katastra pre Hl.m.SR Bratislavu
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č.8-0/13, k.ú.Nivy zo dňa 16.05.2011, vystavená Správou katastra pre Hl.m.SR Bratislavu
- Povolenie užívať priestory reštaurácie zo dňa 16.6.1997 vydané OU Bratislava II, pod č.1304/97/Z-11
- Technická dokumentácia v rozsahu pôdorys objektu
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913025.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 52/2011 znaleckého denníka č.14. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 52/2011.

Ing. Sahánek Eduard



Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 12.06.2012

K bodu č. 48

Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom pozemku, nebytových priestorov na prízemí a suteréne v objekte na Svätoplukovej ul. č. 3 v Bratislave, k. ú. Nivy, objekty a pozemok sú zverené do správy organizácii MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča MsZ schváliť** podmienky obchodnej verejnej súťaže na nájom pozemku parc. č. 9749/44 vo výmere 37 m²; nebytových priestorov – reštaurácie na prízemí a skladov v suteréne o celkovej výmere 178,83 m² v objekte na Svätoplukovej ul. č. 3 v Bratislave. Na dobu neurčitú za účelom prevádzkovania reštaurácie s letnou terasou.

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude s víťazným uchádzačom podpísaná do 90 dní od zverejnenia výsledkov súťaže. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude podpísaná nájomcom, toto uznesenie stratí platnosť.

Hlasovanie:

prítomní: 6, za: 6, proti: 0 , zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 12.6.2012

