

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 18.06.2026

Návrh na predaj spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v objekte na Heydukovej ulici č. 19

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Juraj Mach, MSc.

Riaditeľ sekcie

Sekcia nájomného bývania

Spracovateľ:

Mgr. Monika Urvová

Samostatný odborný referent

Oddelenie rozvoja bývania

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh Kúpnej zmluvy
4. Stanovisko MČ Bratislava - Staré Mesto k prevodu
5. Znalecký posudok
6. Fotodokumentáciu technického stavu a vybavenia
7. Statický posudok
8. Kópiu katastrálnej mapy
9. List vlastníctva
10. Mapu širších vzťahov

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorou sa prevedie spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/6 k celku, k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré mesto, zapísaných na LV č. 4554, a to:

- stavby so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m²,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m²,

, dátum narodenia:

za kúpnu cenu 544 000,00 Eur (slovom päťstoštyridsať štyri tisíc eur).

Príjmy z predaja spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam vo výške 544 000,00 Eur budú príjmom rozpočtu hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle § 30 zákona 182/1993 Z.z.

s podmienkou:

1. Kúpna zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 180 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že dohoda nebude v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Nedôjde v zákonnej lehote k uplatneniu predkupného práva zo strany Ministerstva kultúry SR podľa bodu A.1 tohto uznesenia a v zmysle ustanovení § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

B. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

o podanie povinnej ponuky na realizáciu predkupného práva štátu Ministerstvu kultúry SR v zmysle bodu A.1 tohto uznesenia do 30 dní od schválenia tohto uznesenia a následne, po odmietnutí ponuky štátom, o podpis kúpnej zmluvy s kupujúcim do 180 dní od schválenia tohto uznesenia.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je predaj podielu o veľkosti 2/6 k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4554, a to:

parc. č. 8477 – bytový dom
parc. č. 8477 – zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558m²
parc. č. 8478 – záhrada, vo výmere 329 m²

KUPUJÚCI: Ščasný Lubomír, Ing.,

Dátum nar. [REDAKOVANÉ]

Nehnutel'nosti:

- stavba so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
- pozemok registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m²,
- pozemok registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m².

ŠPECIFIKÁCIA PREDÁVANÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obytný dom Heydukova 19 v Bratislave	731 780,89
Oplotenie záhrady na opornom múre	168,67
Vonkajšie úpravy	
Prípojka elektriny	38,33
Prípojka vody	131,40
Prípojka kanalizácie	77,38
Prípojka plynu	5,83
Šachta	1 997,88
Terénne schody	113,04
Spevnená plocha	376,25
Oporný múr	1 072,73
Pozemky	
Podľa LV 4554 - pod domom - parc. č. 8477 - obytný dom (558 m ²)	396 090,72
Podľa LV 4554-záhrada - parc. č. 8478 - záhrada vo vnútrobloku (329 m ²)	121 016,07
Všeobecná hodnota celkom	1 252 869,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 250 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestopäťdesiatisíc Eur	

Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta SR Bratislavy vo veľkosti 2/6 na nehnuteľnostiach v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 4554, **predstavuje sumu 417 623,06 Eur. Kúpna cena tohto podielu je stanovená na 544 000,00 Eur.**

ŠPECIFIKÁCIA STAVBY

Predmetom žiadosti je nájomný bytový dom s pozemkami, situovaný v zastavanom území MČ Staré Mesto, neďaleko pešej zóny na Obchodnej ulici, v oblasti historického centra Bratislavy, na ulici Heydukova so vstupom priamo z tejto ulice. Obytný nájomný dom na ul. Heydukova 19, p.č. 8477 s dvorom a záhradou na p.č. 8478 v centre hl.m. SR Bratislavy, v k.ú. Staré Mesto, v pamiatkovej zóne mesta. Bytový dom sa nachádza v radovej zástavbe – prieluke. Prístup do dvornej časti a záhrady za bytovým domom je možný len cez vnútorný vestibul domu. Bytový dom je trojpodlažný s čiastočne zapusteným suterénom, s dvoma dvornými krídlami a vstupom do bytov z centrálného schodiska (pravé rameno) alebo z pavlače (ľavé rameno z pohľadu ulice). Objekt má pôdorys v tvare nepravidelného písmena „U“. Na pozemkoch je situovaný od roku 1912 obytný dom. Kód využitia pozemku k rozhodnému dátumu je 501, regulácia H, územie kompaktného mesta: 501, 502 - zmiešané územia rozvojové.

V zmysle obhliadky ide o budovu na bývanie s bytmi a nebytovými priestormi, občianska vybavenosť v povalovom priestore a v suteréne. V objekte prevláda podlahová plocha viac ako 50% pre bytové účely. Nájomný bytový dom je v čase obhliadky (20.1.2026) čiastočne využívaný na bývanie (5 bytov v prenájme s regulovaným nájomným, z celkovo 19 tich bytov a NP. Pôvodné a posledné využívanie bolo na bývanie s nebytovým priestorom vo dvore s prístupom cez spoločný vstup do domu a jedným dodatočne zrealizovaným prístupom z ulice.

Nehnutelnosť nemá v čase obhliadky možnosť komerčného využitia formou prenájmu – nevyhovujúci technický stav, odstránené priečky realizované a nedokončené stavebné úpravy v bytoch.

K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy. Riziko spojené s využívaním je zistené najmä z dôvodu technického stavu a vybavenia bytovej budovy. Ide o objekt v stave s poškodením prvkov krátkodobej aj dlhodobej životnosti, so zanedbanou údržbou s potrebnou komplexnou rekonštrukciou a obnovou, ktorej realizácia si bude vyžadovať vysoké nároky staveniskovú prevádzku (prístup len z obmedzenej ul. Heydukova, zabratie verejného priestranstva nie je možné – príjem pacientov do nemocnice – prístup z dvora nie je možný). Riziko spojené s využívaním vyplýva aj uzatvorených nájomných zmlúv a regulácie nájomného, z čoho vyplývajú riziká pokrytia základnej údržby objektu v podielovom vlastní.

Hodnota stavby spolu s pozemkami, prípojkami inžinierskych sietí, terénnymi schodmi, spevnenou plochou, oporným múrom záhrady a oplotením záhrady bola znalkyňou stanovená na sumu **1 252 869,19Eur.**

SKUTKOVÝ STAV

Predmet kúpnej zmluvy

Predmetom prevodu sú spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel predaja nehnuteľnosti

Uznesením MsZ č. 208/2023 v znení uznesenia MsZ č. 313/2023 zo dňa 04.10.2023 Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schválilo návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky. Vo vyššie uvedenom návrhu sú upravené aj návrhy riešenia jednotlivých podielových domov. Bytový dom Heydukova 19 pozostáva z celkovo 16 bytov, z toho hlavnému mestu prislúcha počet bytov k podielu 5,3.

V prípade bytového domu sa v dokumente návrh komplexného riešenia problematiky uvádza ako návrh vysporiadania - predaj. Zároveň podielový spoluvlastník prejavil záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta k nižšie uvedenej nehnuteľnosti.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka: „Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí: Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať spôsobmi, taxatívne uvedenými v odsekoch 1 – 16 tohto paragrafu. Podľa § 9a ods. 15 písm. c) „Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce, a to podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.“

Z predaja spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii hlavné mesto získa finančné prostriedky vo výške 544 000,00 Eur ako aj podiel zostatku vo fonde údržby a opráv bytového domu. Predmetné finančné prostriedky budú príjmom Fondu rozvoja bývania, aby mohli byť použité na rekonštrukciu bytov a bytových domov vo vlastníctve hlavného mesta, nadobúdanie nových bytov do bytového fondu hlavného mesta a riešenie podielových domov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanému riešeniu bol predložený znalecký posudok č. 9/2026 zo dňa 20. 01. 2026, ktorý vypracovala Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD, znalkyňa v odbore stavebníctvo – pozemné stavby, ktorá bol vybraná na základe Rámcovej dohody č. **MAGTS2400127** zo dňa 07.05.2024.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu: požiadané listom zo dňa 06.05.2026

Stanovisko Oddelenie dopravného inžinierstva: stanovisko zo dňa 22.5.2026,

K predaju spoluvlastníckych podielov neuplatňujeme pripomienky.

Stanovisko Oddelenie majetkových vzťahov: stanovisko zo dňa 21.5.2026. Súhlasí s podmienkami:

Podmienky súhlasu:

- predloženie zápisu do registra partnerov verejného sektora, nakoľko hodnota prevodu presahuje sumu 100 tis. EUR

Stanovisko Oddelenie nájomov nehnuteľností: Stanovisko zo dňa 18.5.2026, Keďže oddelenie nájomov nehnuteľností neeviduje k pozemkom, ktoré sú predmetom predaja, nájomnú zmluvu, k predaju predmetných nehnuteľností sa nevyjadruje.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok: stanovisko zo dňa 13.5.2026 uvádza, že eviduje ku dňu žiadosti zostatok nedaňovej pohľadávky voči kupujúcemu po lehote splatnosti 0,00 Eur.

ÚHA Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti: stanovisko zo dňa 13.5.2026. Záujmové pozemky sú využiteľné v zmysle funkcie a regulácie uvedenej v tejto územnoplánovacej informácii. Voči predaju spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta na záujmových pozemkoch nemáme z hľadiska záväznej regulácie územného plánu námietky.

Sekcia digitalizácie, Oddelenie sieťovej infraštruktúry: stanovisko zo dňa 7.5.2026. Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zakres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne. Žiadosť o zakres a vytýčenie týchto sietí je potrebné zaslať na e-mailovú adresu info@tsb.sk.

V prípade, že v dotknutom území na nachádzajú zariadenia VO a/alebo MOS, je potrebné zabezpečiť buď ich prekládku mimo pozemku, ktorý má byť predmetom zmeny vlastníka, alebo zriadenie vecného bremena pre účely prevádzky, údržby, modernizácie a rekonštrukcie zariadení VO a/alebo MOS spoločnosťou Technické siete Bratislava, a.s.

Siete boli emailovou formou preverené s TSB a.s. a 6.5.2026 preverené, že siete verejného osvetlenia sú trasované len popred budovu v chodníku, teda mimo záujmového územia.

Sekcia správy a údržby ciest. Stanovisko zo dňa 12.5.2026. Nejedná sa o cestné pozemky v správe SSÚC. Z hľadiska správcu ciest sa nevyjadrujeme

Oddelenie životného prostredia. Stanovisko zo dňa 25.5.2026.

Ochrana ovzdušia: Súhlasí s predloženou žiadosťou bez výhrad, avšak pri budúcom predaji požadujeme dodržiavať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Referát odpadového hospodárstva: Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

Nový vlastník je povinný dodržiavať čistotu a poriadku na nehnuteľnostiach, dodržiavať platné všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti odpadového hospodárstva a to najmä:

- zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

- VZN mestskej časti Bratislava- Staré Mesto č.4/2023 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava–Staré Mesto

Ochrana vôd, vodné hospodárstvo Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

K predloženej žiadosti vo veci predaja spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh nemáme námietky.

Pri predaji a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a nehnuteľnosti užívať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a ich pásiem ochrany a k ohrozeniu alebo znečisteniu pôdy, podzemných alebo povrchových vôd.

Referát veterinárnej starostlivosti a dezinfekcie: Súhlasí bez výhrad.





Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. /2026 zo dňa 18.6.2026 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať predaj spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v objekte na Heydukovej ulici č. 19.

Kúpna zmluva
č. 04 85 0365 26 00

uzatvorenej podľa § 588 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník (ďalej ako „Občiansky zákonník“)
(ďalej ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)
medzi

Predávajúcim:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
Banka: 
číslo účtu v tvare IBAN: 
BIC-SWIFT 
Variabilný symbol: 
Názov príjemcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

(ďalej aj ako „**predávajúci**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Kupujúcim:

Obchodné meno:
Adresa sídla:
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava __, Oddiel:
IČO:
Zastúpená:
Číslo telefónu:
E-mail:

(ďalej aj ako „**kupujúci**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

P R E A M B U L A

Zmluvné strany rešpektujú

- záujem kupujúceho ako spoluvlastníka na nadobudnutí podielu vo vlastníctve predávajúceho,
- cenu nehnuteľností, ktorá zodpovedá jej súčasnej hodnote, vychádzajúc z ocenenia znalcom, rozhodnutí orgánov samosprávy predávajúceho, zohľadňujúc pritom záujmy strán na uskutočnení predaja,
- záujem strán na zveľaďovaní nehnuteľnosti,
- užívacie právo nájomcov v bytovom dome, ktorým bol priznaný nárok na náhradný nájomný byt v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., kde nájomca je zároveň zapísaný v zozname žiadateľov podľa § 9 ods. 8 zákona č. 260/2011 Z. z., zo strany kupujúcich ako budúcich vlastníkov,

prejavili spoločne záujem o uzavretie tejto Zmluvy, s dojednaniaми uvedenými nižšie v texte zmluvy.

Čl. I Predmet zmluvy

1. Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4554 (ďalej len „**nehnutelnosti**“), a to:
 - stavby so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
 - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m²,
 - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m²,**o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/6 k celku.**
2. Kupujúci je podielovým spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4554 (ďalej len „**nehnutelnosti**“), a to:
 - stavby so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
 - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m²,
 - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m², **o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 12/18 k celku.**
3. Predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu predávajúceho o veľkosti podielu 2/6 k celku k nehnuteľnostiam, uvedeným v bode 1. tohto článku do podielového spoluvlastníctva kupujúceho.
4. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu uvedeného v bode 3. tohto článku nehnuteľností uvedené v ods. 1 tohto článku.

Čl. II Prevod nehnuteľností podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí

1. Predávajúci uskutoční prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/6 k celku k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I ods. 1 tejto zmluvy uzavretím kúpnej zmluvy podľa § 140 a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o majetku obcí“).
2. Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať spôsobmi, taxatívne uvedenými v odsekoch 1 – 16 tohto paragrafu. Podľa § 9a ods. 15 písm. c) „*Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce, a to podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.*“
3. V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, má kupujúci predkupné právo na nehnuteľnosti, uvedené v bode 1. čl. I. tejto zmluvy „*Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.*“
4. Predaj nehnuteľností uvedených v článku I ods. 1 tejto zmluvy podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí konanom dňa uznesením č. _____.
5. Táto zmluva bude Kupujúcim podpísaná do 180 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.

Čl. III Kúpna cena

1. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosti uvedené v čl. I odsek 1 tejto zmluvy za kúpnu cenu **celkom 544 000 eur** (slovom: päťstoštyridsať štyri tisíc eur) do svojho výlučného vlastníctva.
2. Kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku [REDAKOVANÉ] znalkyňa v odbore stavebníctvo – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý vyhotovil znalecký posudok č. 9/2026 zo dňa 20. 01. 2026

3. Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu naraz, a to v lehote do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto zmluvy, v zmysle článku IX ods. 2 zmluvy, na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Kupujúci je rovnako povinný uhradiť na účet Predávajúceho, IBAN: [REDAKOVANÉ] náklady za vyhotovenie znaleckého posudku č. 9/2026 zo dňa 20. 01. 2026, vypracovaného [REDAKOVANÉ] znalkyňa v odbore stavebníctvo – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností vo výške 1500 eur v lehote do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto zmluvy.
4. Kupujúci uhradí na účet Predávajúceho, IBAN: [REDAKOVANÉ] podiel vo výške [REDAKOVANÉ] eur platný ku dňu 31.5.2026 na zostatku vo fonde údržby a opráv bytového domu, na bankovom účte bytového domu, alebo akýchkoľvek iných zvyšných finančných prostriedkov nasporených na účte alebo vo fonde, na ktorom sa združujú finančné prostriedky vybrané od spoluvlastníkov, nájomcov alebo užívateľov bytov a nebytových priestorov, v bytom dome ulica Heydukova číslo 19 v Bratislave, ktorý zodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu Predávajúceho na nehnuteľnosti do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto zmluvy.
5. Kupujúci uhradí tiež správny poplatok za urýchlený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to tak, že doručia doklad o uhradení správneho poplatku predávajúcemu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy pred podaním návrhu na vklad.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci nezaplatí riadne a včas kúpnu cenu, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a predávajúci je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty. Takisto je kupujúci, v prípade neuhradenia kúpnej ceny riadne a včas, povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s omeškanou platbou úroky z omeškania podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
7. Zmluvná pokuta je splatná do 7 (siedmich) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho na jej zaplatenie, s určením obdobia a sumy na úhradu, kupujúcim.
8. Kúpna cena je stranami dohodnutá so zohľadnením všetkých existujúcich právnych vzťahov a práv tretích osôb viažucich sa k nehnuteľnosti.

Čl. IV

Ťarchy a práva tretích osôb

1. Predávajúci vyhlasuje, že na predávanom spoluvlastníckom podiele o veľkosti 2/6 k celku k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I bod. 1. tejto zmluvy neviaznu žiadne dlhy, bremená, ani iné právne povinnosti.
2. Predávajúci vyhlasuje, že zápis na liste vlastníctva č. 4554, označujúci ako správcu nehnuteľností: Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR, IČO: 603147, je bez právneho významu, nakoľko správa Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto bola ukončená dňa 27.6.2025.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé v súčasnosti existujúcich nižšie uvedených nájomných/užívacích vzťahov v reštituovanom bytovom dome na Heydukovej ulici číslo 19 v Bratislave tých nájomcov, ktorým bol priznaný nárok na náhradný nájomný byt v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., kde nájomca je zároveň zapísaný v zozname žiadateľov podľa § 9 ods. 8 zákona č. 260/2011 Z. z.:
 - 3.1 **Byt č. 1** - nájomca: [REDAKOVANÉ] bytom [REDAKOVANÉ] Rozhodnutie č. MAGS SNM 34363/13277977/907/Oc,Dol zo dňa 16.05.2013
 - 3.2 **Byt č. 2** - nájomca: [REDAKOVANÉ] bytom [REDAKOVANÉ] Rozhodnutie č. MAGS SNM 32837/13-22409/857/Oc zo dňa 28.1.2013
 - 3.3 **Byt č. 3** - nájomca: [REDAKOVANÉ] bytom [REDAKOVANÉ] Rozhodnutie č. MAGS SNM 34368/13266545/903/Oc,Do zo dňa 25.04.2013
 - 3.4 **Byt č. 4** - nájomca: [REDAKOVANÉ] bytom [REDAKOVANÉ] Rozhodnutie č. MAGS SNM 27712/13-335676/889/Dol zo dňa 12.09.2013
4. Kupujúci sa zaväzuje rešpektovať všetky vyššie uvedené nájomné vzťahy v zmysle existujúcich nájomných zmlúv. Rovnako sa Kupujúci zaväzuje rešpektovať priznané nároky na užívanie podľa § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z.. Kupujúci berie na vedomie skutočnosť, že vyššie uvedení nájomcovia majú nárok na užívanie predmetných bytov až do času poskytnutia bytovej náhrady zo strany Predávajúceho. Vyššie uvedeným záväzkom nie je dotknuté právo Kupujúceho domáhať sa

svojich práv a pohľadávok vo vzťahu k nájomcom, užívateľom bytov podľa zákona 260/2011, Z. z. alebo k iným nájomným vzťahom na príslušnom súde, bez obmedzení vzťahujúcich sa k obsahu a rozsahu uplatňovaných práv.

Čl. V **Odstúpenie od zmluvy**

1. Predávajúci môže jednostranne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností v prípade, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v lehote stanovenej v čl. III bod 3. tejto zmluvy.
2. Predávajúci môže jednostranne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností aj v prípade, ak kupujúci neuhradí na účet predávajúceho podiel na zostatku podľa čl. III bod 4. tejto zmluvy v lehote podľa čl. III bod 4.
3. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Čl. VI **Osobitné ustanovenia**

1. Kupujúci vyhlasujú, že im je predmet kúpy uvedený v čl. I ods. 1 tejto zmluvy dobre známy, a že ho kupujú v takom stave, v akom sa nachádza.
2. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet predaja uvedený v čl. bod 1. tejto zmluvy kupujúcim do 15 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia niektorého kupujúceho o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy predávajúcemu. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zmluvné strany protokol vo štyroch vyhotoveniach, pričom predávajúci obdrží vyhotovenie a každý kupujúci po jednom vyhotovení, t.j. spolu 3 vyhotovenia pre kupujúcich.
4. Právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú kladným právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva prechádzajú na kupujúceho všetky práva a povinnosti spojené s vlastníctvom nehnuteľností.
5. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá predávajúci po dodržaní podmienok stanovených v článku III tejto zmluvy, t. j. najmä po zaplatení kúpnej ceny, odplaty za vyhotovenie znaleckého posudku, úhrady správneho poplatku za vklad do katastra nehnuteľností Kupujúcimi a úhrady ďalších plnení podľa článku III tejto zmluvy. Za zaplatenie kúpnej ceny sa považuje jej pripísanie na účet predávajúceho. V prípade omeškania so zaplatením kúpnej ceny sa kúpna cena považuje za uhradenú až po zaplatení sankcií uvedených v čl. III tejto zmluvy.
6. Do doby povolenia vkladu vlastníckeho práva sú zmluvné strany viazané dohodnutými podmienkami tejto zmluvy.
7. Kupujúci berú na vedomie, že v zmysle zákona č. 315/2016 Z.z. o Registri partnerov verejného sektora a podľa §9ab ods. 3 Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa na každého z nich vzťahuje povinnosť byť zapísaný v Registri partnerov verejného sektora. Kupujúci je povinný zabezpečiť a preukázať predávajúcemu riadne splnenie tejto povinnosti najneskôr 3 dni pred podpisom tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou.

Čl. VII **Vyhlásenia a záruky**

1. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa predávajúcemu, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na nižšie uvedené vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy:
 - ako kupujúci je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene kupujúceho,

- kupujúci nemá záväzky voči predávajúcemu, voči príslušnému daňovému úradu, nie je v likvidácii, v konkurze ani v reštrukturalizácii a voči kupujúcemu sa nevedie žiadne exekučné konanie.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca skutočnosť, predávajúci to bude považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce ho od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj požadovať od kupujúceho náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.
 3. Kupujúci uhradí všetky poplatky spojené so správnym konaním na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore.
 4. V prípade akejkoľvek havárie, ktorá by nastala v čase medzi podpisom tejto zmluvy a zaplatením kúpnej ceny Kupujúcim sa Predávajúci s Kupujúcim dohodli, že si poskytnú súčinnosť potrebnú na odstránenie havarijného stavu predmetnej nehnuteľnosti. S výnimkou záväzku na uhradenie podielu na zostatku podľa čl. III ods. 4. zmluvy, neexistujú žiadne nesplatené záväzky kupujúceho ani predávajúceho vo vzťahu k bankovému účtu bytového domu alebo fondu údržby a opráv bytového domu.
 5. Kupujúci uzavretím tejto zmluvy vstupujú do všetkých práv a povinností predávajúceho ako spoluvlastníka nehnuteľností uvedených v článku I zmluvy, vrátane akýchkoľvek peňažných nárokov, s výnimkou tých, ktoré výslovne podľa tejto Zmluvy sú nárokmi predávajúceho.
 6. Kupujúci boli oboznámení so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k predaju uvedených v čl. I odsek 1 tejto zmluvy, a to so stanoviskami: Oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 22.5.2026, Oddelenia majetkových vzťahov zo dňa 21.5.2026, Oddelenia nájomov nehnuteľností zo dňa 18.5.2026, Oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 13.5.2026, Oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 13.5.2026, sekcie digitalizácie zo dňa 7.5.2026, Oddelenia životného prostredia zo dňa 25.5.2026 a so stanoviskom Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 18.5.2026

Čl. VIII

Komunikácia a doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy je možné doručovať:
 - a. osobne,
 - b. poštou,
 - c. kuriérom,
 - d. elektronicky – emailom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná komunikácia súvisiaca s touto dohodou bude prebiehať prioritne elektronicky prostredníctvom e-mailov uvedených v bode 6. tohto článku zmluvy. Písomnosti, obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy sa budú doručovať prostredníctvom doporučenej poštovej zásielky alebo kuriérnou službou alebo odovzdávať osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä nie však výlučne oznámenie týkajúce sa zmien zmluvy, jej ukončenia a akékoľvek výzvy na plnenie.
3. Pre potreby doručovania sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy, sa zmluvná strana zaväzuje o zmene bezodkladne odkedy takáto zmena nastala písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, riadne oznámená strane pred odoslaním písomností.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom pošty sa na účely tejto zmluvy považuje za doručenie dňom jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je adresovaná alebo dňom odmietnutia jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je adresovaná alebo uplynutím úložnej lehoty na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o uložení zásielky nedozvedel.
5. Písomnosť doručovaná elektronicky na e-mailovú adresu uvedenú v bode 6. tohto článku zmluvy sa považuje za doručenie deň nasledujúci po jej odoslaní a to aj vtedy, ak sa adresát o jej obsahu nedozvedel. Uvedené neplatí, ak je odosielateľovi doručená automatická správa o nemožnosti adresáta oboznámiť sa so správou spolu s uvedením inej kontaktnej osoby.
6. Kontaktnými osobami na účel komunikácie pri plnení zmluvy, sú:
 - Za predávajúceho:
[REDAKOVANÉ]

Číslo telefónu: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

▪ Za **kupujúceho**:

Číslo telefónu:

E-mail:

Čl. IX

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií) a nadobúda účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy zmluvných strán v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení, a to najmä Občianskym zákonníkom. V prípade sporu je daná vecná, kauzálna a miestna príslušnosť všeobecného súdu Slovenskej republiky konajúceho podľa slovenských procesných predpisov.
2. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedá zmyslu a účelu sledovanému neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným ustanovením.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - **Príloha č. 1:** Uznesenie č. /2026 Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa - fotokópia
 - **Príloha č. 2:** Plnomocenstvo na zastupovanie
4. Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť primerané úsilie pri riešení vzájomných sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ktoré budú riešené v prvom rade zmierlivým spôsobom a dialógom. V prípade, ak zmierlivý spôsob riešenia vzájomných sporov nebude úspešný, právomoc riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy majú príslušné súdy Slovenskej republiky za použitia slovenského práva.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.
6. Kúpna zmluva sa vyhotovuje v deviatich exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia zašle predávajúci Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru za účelom povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Kupujúci obdrží po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami tri rovnopisy zmluvy. Šesť vyhotovení zmluvy zostanú predávajúcemu.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

Hlavné mesto SR Bratislava
Ing. arch. Matúš Vallo, primátor



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-STARÉ MESTO

Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava-Staré Mesto

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava 1
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa

MAGS ORB 35677/2026
18.05.2026

Naše číslo

1455/31792/2026/PRA/Kap

Vybavuje/linka

[REDACTED]

Bratislava-Staré Mesto

18.05.2026

Vec

Odpoveď na žiadosť o stanovisko k prevodu spoluvlastníckeho podielu - predaj nehnuteľnosti Heydukova 19

Dňa 07.05.2026 bola mestskej časti Bratislava-Staré Mesto doručená žiadosť Hlavného mesta SR Bratislava ako predávajúceho o stanovisko k prevodu, resp. predaju spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislava vo veľkosti 2/6 k celku na nasledovných nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 4554:

- stavba so súpisným č. 2146, umiestnená na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: bytový dom, popis stavby: Heydukova 19,
- pozemok registra „C“ KN parc. č. 8477 o výmere 558 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok registra „C“ KN parc. č. 8478 o výmere 329 m², druh pozemku: záhrada.

Dohodnutá kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 196/2025 v sume 544 000 EUR.

Týmto si Vás dovoľujeme informovať, že mestská časť Bratislava-Staré Mesto nemá výhrady k prevodu predmetného spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislava na vyššie uvedených nehnuteľnostiach kupujúcim (spoluvlastníkom nehnuteľnosti) na základe kúpnej zmluvy.

Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón
+421259246111

E-mail
podatelna@staremesto.sk

Internet
www.staremesto.sk

IČO
00603147



Znalec:

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

██████████
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: ██████████

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky

Oddelenie správy budov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO: 00603481

Číslo spisu (objednávky):

č. OBZ2600072, zo dňa 20.1.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 9/2026

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - obytný dom „Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ vrátane pozemkov p.č. 8477 - zastavaná plocha o výmere 558 a 8478 - záhrada o výmere 329m², LV č. 4554, podielovom vlastníctve.

Počet strán: 80 z toho príloh: 43

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania

Úlohou znalca je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, a predmetom skúmania je:

- **Obytný dom „Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ vrátane pozemkov p.č. 8477 – zastavaná plocha o výmere 558 a 8478 – záhrada o výmere 329m², LV č. 4554, podielovom vlastníctve.**

1.2 Účel znaleckého posudku: právny úkon, ktorým je zmluva o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu):

ku dňu obhliadky 8.1.2026

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 8.1.2026

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka č. OBZ2600072, zo dňa 20.1.2026
2. Inventarizačná karta č. 803/788 - Heydukova 19.
3. Evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky BA-N/721.
4. List: Pozvánka na kolaudáciu zn. 2820/1969 zo dňa 18.6.1969
5. Projektová dokumentácia v rozsahu - pôdorysy podlaží, rez a situácia POV - zameranie z 1965.
6. Statické posúdenie súčasného stavu objektu, vypracoval Ing. O Skyba, z 10/2025.
7. Zoznam bytov a NP k 31.12.2025

b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy - informatívna, zo dňa 3.12.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností.
2. List vlastníctva č. 4554, zo dňa 3.12.2025, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, aktualizácia zo dňa 7.4.2020, informatívny, neurčený na právne úkony.
3. Výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu Číslo ÚZPF/index 721/1, <https://www.pamiatky.sk/potrebujem-vybavit/vypisy-z-uzpf>
4. Záznam z obhliadky a miestneho šetrenia zo dňa 8.1.2026.
5. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia stavby ku dňu obhliadky 8.1.2026.
6. Analýza trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (platnosť do 31.3.2025).
- Zákon 25/2025 Z.z. Stavebný zákon (platnosť od 1.4.2025)
- Vyhláška č. 461/2009, Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady

Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, M. Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 - rozpočtové ukazovatele.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Vyhláška úradu pre územné plánovanie č.59/2025 o členení stavieb (od 1.4.2025).
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. - Nič, M. - Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk,
<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.reality.sk,
www.nbs.sk,

1.7 Definície dôležitých pojmov

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovovanie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou nadobúdacía a znovunadobúdacía hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

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

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

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kancelárskymi na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítavať ako súčet

ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

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

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Základná životnosť stavby (ZZ) - rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) - rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Porovnávací metóda

Pri výpočte stavieb sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti,

prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Kombinovaná metóda je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M - výmera pozemku v m^2

$V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)
- k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

■ k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

- k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

■ k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

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

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor - súčasný technický stav.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii relevantné preukázateľné podklady pre porovnanie. Ponuky bytových budov v centre mesta s obdobným vybavením a štandardom sa nenachádzajú, k zrealizovaným predajom - zmluvám - nemám prístup, zverejnené zmluvy na voľne dostupných webových portáloch (napr. www.crz.gov.sk) sa nenachádzajú.

Porovnávací metóda nebude využitá ani v prípade stanovenia VŠH pozemkov, nakoľko nemám k dispozícii relevantné podklady vypovedajúce o zrealizovanej obchodnej transakcii obdobných pozemkov pre určené využitie ako je predmet ohodnotenia.

Zistené boli zmluvy k pozemkom ku koncu roku 2024 a v roku 2025, ktoré sú zverejnené na www.bratislava.zverejnovanie.sk, v rozsahu a jednotkovej cene:
 04 88 0430 24 00 798,00 eur/m² - Vydrica, prilehlé pozemky k novostavbe
 04 88 0645 24 00 496,00 eur/m² - komunikácia, SKY Park Továrenská
 04 88 0720 24 00 800 eur/m² - zastavané stavbou, Nám. 1. mája-Nám. Slobody
 04 88 0011 25 00 600,00 eur /m² - prístup k RD, Na Kopci (pod Bôrikom)
 Zverejnené zmluvy majú výrazne odlišné výmery - malé výmery, odlišný účel využitia - prevažne ako komunikácie, v jednom prípade ako pozemok pod stavbou, čo nespĺňa zásady transakčného prístupu.

Výpočet odhadu všeobecnej hodnoty stavby kombinovanou metódou výnosov z prenájmu a technickej hodnoty nebude vykonaný, nakoľko nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu, nie je 100% prenajatá. Podľa evidencie správcu k 31.12.2025 a zistení na obhliadke je z 19 bytov a NP len 5 bytov prenajatých, prenajímateľom je podielový vlastník - hl.m.SR Bratislava, s regulovaným nájomným podľa platných predpisov.

Výpočet odhadu všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektívne vystihuje technický stav a vybavenie nehnuteľnosti ako aj jej polohu v rámci dotknutého územia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80-7100-827-3 Tieto

ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Zatriedenie/členenie stavby je vykonané podľa triednika, na základe ktorého bol spracovaný rozpočtový ukazovateľ. Konštrukcie s koeficientom štandardu na úrovni 1,0 sa považujú za štandardne vyhotovené, koeficient menší alebo väčší ako 1,0 vyjadruje konštrukcie v podštandardnom alebo nadštandardnom vyhotovení. V prípade, že sa vyskytujú v objekte poškodené konštrukčné prvky, Výber RU je vykonaný podľa skutočného využívania - budovy na bývanie (viac ako 50% podlahovej plochy bola v poslednom známom období využívaná na bývanie). Výpočet východiskovej hodnoty poškodených konštrukcií a vybavení je vykonaný v zmysle platnej legislatívy (vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe. Za poškodenie nie je považované fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu (je zohľadnené vo výpočte opotrebenia).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 4554:

V zmysle predloženého LV č. 4554 zo dňa 3.12.2025 sa jedná o nehnuteľnosť, ktorá je situovaná obci Bratislava - Mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaná v evidencii katastra nehnuteľností nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Spoločná nehnuteľ.	Druh chr. Nehn.	Umiest. pozemku
8477	558	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1		1
8478	329	Záhrada	4	1		1

Iné údaje: Bez zápisu.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

15 - Pozemky na ktorých je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie.....

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. Nehn.	Umiestnenie stavby
2146	8477	9	Heydukova 19		1

Legenda:

Kód druhu stavby: 9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby: 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu.

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 [REDACTED] [REDACTED] (viď list vlastníctva v prílohe)
Spoluvlastnícky podiel: 12/18

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva V-28617/10 zo dna 10.12.2010

Kúpna zmluva V-24056/11 zo dna 23.11.2011.

Kúpna zmluva V-2500/16 zo dna 5.2.2016.

Iné údaje:

Žiadosť o evidenčnú zmenu, c.457/9317/2013/PRA/Bel zo dna 25.02.2013, R-802/13

Zmena adresy trvalého pobytu, R-182/2024

Poznámky: Bez zápisu.

4 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, (viď list vlastníctva v prílohe)

Spoluvlastnícky podiel: 2/6

Titul nadobudnutia:

Dohoda o vydan. veci 1 RVI 91/92 z 7.12.1992 ~ 169/93

Iné údaje:

Žiadosť o evidenčnú zmenu, c.457/9317/2013/PRA/Bel zo dna 25.02.2013, R-802/13

Evidenčná zmena MAGS OMV 30213/2018-404417 zo dna 27.08.2018, R-5651/2018

Poznámky: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: správca

5 Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, (viď list vlastníctva v prílohe)

Titul nadobudnutia:

Bez zápisu

Iné údaje:

K vlastníkovi c. 4 je správa k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva.

Poznámky: Bez zápisu.

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom dňa 8.1.2026 za účasti majoritného vlastníka a znalca. Súčasťou obhliadky bolo preverenie súladu poskytnutej projektovej dokumentácie so skutočným stavom, preverenie obrysov stavieb so stavom podľa projektu, záznam technického stavu a vybavenia stavby (spoločných priestorov, bytov a nebytových priestorov bez nájomcov), porovnanie technického stavu s poskytnutým statickým posudkom z 10/2025. Vyhotovená bola fotodokumentácia nehnuteľnosti. Byty v prenájme neboli prístupné, nájomcovia neboli prítomní, v mieste sa nenachádzali.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Projektová dokumentácia - bola poskytnutá v rozsahu pôdorys podlaží - zameranie objektu z roku 1965, časť stav a skutočné zameranie oboch budov, časť architektúra v rozsahu pôdorys podlaží, rez a situácia POV.

■ V rámci obhliadky nebolo možné vykonať kontrolné premeranie všetkých

vonkajších rozmerov stavby - stavba radová, v preluke. Nebolo možné vykonať premeranie podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov, nakoľko komplexne neboli sprístupnené. Kontrolné meranie obvodu budovy bolo vykonané prostredníctvom meracieho nástroja katastrálnej mapy (<https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/measure?pos=48.800000,19.530000,8>) a porovnané so súčtom podlahových plôch miestnosti na jednotlivých podlažiach. Rozdiely sú minimálne.

- Zistené výmery obvodových rozmerov objektu podľa meracieho nástroja katastrálnej mapy nevykazujú výrazné rozdiely voči skutočnému zameraniu v poskytnutej dokumentácii z roku 1965. Pôdorysné usporiadanie je totožné s PD, v bytoch vpravo od schodiska sú odstránené priečky v centrálnej časti bytu (medzi kuchyňou, špajzou, kúpeľnou, predsieňou).
- Účel využívania je zmenený v prípade suterénu, kedy bol v minulosti zrealizovaný vstup do suterénu z exteriéru - z ulice Heydukova. Pôvodné suterénne priestory boli využívané ako nebytový priestor. Rovnako vo dvore boli pôvodne byt a niektoré pivničné priestory využívané ako nebytové priestory.
- Technické vybavenie bytov - informácie poskytol majoritný vlastník bytov a NP, sprístupnené boli všetky voľné, neprenajaté byty a NP, povalový priestor a spoločné priestory. V sprístupnených bytoch je vybavenie nefunkčné alebo odstránené.

Pri stanovení výmer stavby pre odhad východiskovej hodnoty je vychádzané z údajov v PD, ktoré poskytol zadávateľ.

Znalcovi boli poskytnuté aj doklady o veku objektov; Inventarizačná karta č. 803/788 - Heydukova 19 a Evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky BA-N/721. Znalcom bol zadovážený Výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu Číslo ÚZPF/index 721/1. Uvedené doklady sa v dátume začiatku užívania objektu zhodujú, pri stanovení odhadu technickej hodnoty vychádzam z dostupných údajov.

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

Zadovážené boli doklady preukazujúce vlastnícke vzťahy - list vlastníctva č.4554 neurčený na právne úkony, informatívny a tiež kópia katastrálnej mapy vytvorená cez verejný katastrálny portál. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- stavba je riadne evidovaná v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností.
- Pozemok dvora a stavby obytnej budovy je evidovaný spoločným parcelným číslom. V grafickej časti katastra je pozemok s obrysom budovy oddelený čiarou s preslučkováním.
- Pozemok so záhradou vo vnútrobloku je evidovaný samostatným parcelným číslom.
- Na liste vlastníctva je stavba zapísaná ako bytová budova/bytový dom.
- K nehnuteľnosti sa neviaže žiadna tarcha.

Prístup do budovy je z ulice po p.č. 21755/14 - ul. Heydukova - verejné priestranstvo. Prístup na pozemok záhrady je možný len cez budovu bytového domu.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Obytný dom Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, LV č. 4554
- Pozemok pod domom p.č. 8477 - zastavaná plocha o výmere 558 LV č. 4554
- Pozemok záhrady na p.č. 8478 - záhrada o výmere 329m², LV č. 4554,
- Vonkajšie úpravy - základné príslušenstvo k hlavnej veci - stavbe obytného domu v rozsahu:


- o Prípojky inžinierskych sietí.
- o Terénne schody
- o Spevnená plocha
- o Oporný múr záhrady
- o Oplotenie záhrady

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

- Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

Na pozemkoch je situovaný od roku 1912 obytný dom. Kód využitia pozemku k rozhodnému dátumu je 501, regulácia H, územie kompaktného mesta:

 501, 502 - zmiešané územia rozvojové

<https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÁ BUDOVA NA HEYDUKOVEJ 19 V BRATISLAVE

Predmetom ohodnotenia obytný nájomný dom na ul. Heydukova 19, p.č. 8477 s dvorom a záhradou na p.č. 8478 v centre hl.m. SR Bratislava, v k.ú. Staré Mesto, v pamiatkovej zóne mesta. Bytový dom sa nachádza v radovej zástavbe - preluk. Prístup do dvornej časti a záhrady za bytovým domom je možný len cez vnútorný vestibul domu.

Podľa Úradného zoznamu pamiatok ide o objekt s prevažujúcim slohom eklektizmu, s neskorogotickým stvárnením fasády, symetricky členenými šiestimi okennými osadami. Dva arkiere sú v tvare polovičného šesťuholníka, ktoré sú ukončené na 3.nadzemnom podlaží balkónom a sú vysunuté do ulice 1,20. Balkóny sú ukončené kovovou konštrukciou zábradlia v ráme - dobovým zábradlím s nadstavenou výškou. Fasáda je členitá s horizontálnym bosovaním a rímsami s plastickými

štukami s neskorogotickou výzdobou. Bohato vyzdobené sú aj omietky v spoločných priestoroch domu - vo vstupnom vestibule na stropoch a stenách a v schodiskovom priestore vrátane dobového zábradlia. Dvorové fasády sú hladké, bez členenia a plastických prvkov, štítové časti orientované do dvora sú bez omietky, len rezné murivo.

Bytový dom je trojpodlažný s čiastočne zapusteným suterénom, s dvoma dvornými krídlami a vstupom do bytov z centrálneho schodiska (pravé rameno) alebo z pavlače (ľavé rameno z pohľadu ulice). Objekt má pôdorys v tvare nepravidelného písmena „U“, kde uličná fasáda má dĺžku 22,88 m a je riešená ako pozdĺžny dvojtrakt so svetlostťou traktov 5,77 + 4,98 m. Ramená objektu sú jednotraktové, vysunuté do dvora za domom. Dlhšie (ľavé) rameno vybieha do dvora v dĺžke 18,80 m a má celkovú šírku 5,97m, kratšie (pravé) rameno má vo dvore dĺžku cca 6,35 m a celkovú šírku 6,0 m. Do dvora konzolovite (dodatočne podopierané ocelovými stĺpmi - zabezpečovacie práce - vybiehajú zo všetkých troch obvodových stien, na každom podlaží konštrukcie pavlačí, z bočných ramien s šírkou 1,10 m a z dvojtraktu so šírkou cca 2,0 m, v pravej časti presklené, pričlenené k vstupu do bytov z vnútorného schodiska. Suterénne priestory sú zapustené cca 1,50 m pod terénom, pod úrovňou ulice a pod terénom zvýšenej záhrady s trávnikom vo dvore (samostatná parcela) v styku so štítovým murivom dvorových ramien domu. V kratšom (pravom) ramene domu sa v suteréne nachádza pôvodná kotolňa a práčovňa. V dlhšom (ľavom) ramene sa nachádzajú pôvodne tri bytové jednotky (alt. 2 b.j. a jeden NP). V uličnom trakte sa nachádzajú skladové a pivničné priestory a jeden NP prístupný z ulice. V bytovom dome sa nachádza podľa zoznamu priestorov k 31.12.2025, ktoré poskytol súčasný správca domu, 16 bytov a 3 NP, z toho v prenájme je 5 bytov (byt 104,106,107,108 a 112). Ostatné priestory sú neobývané, neužívané, technicom stave a vybavení, ktorý neumožňuje využívanie na určený účel (viď statický posudok z 10/2025 v prílohe tohto posudku).

Z konštrukčno-technického hľadiska sa jedná trojpodlažný objekt s jedným polozapusteným podzemným podlažím a priestraným povalovým priestorom s pôvodne sušiarňou a latovanými kobkami. Základy domu uvažujem betónové. Objekt je murovaný s nosnými stenami s hrúbkou 800, 650 a 600 mm v suteréne a na nadzemných podlažiach s hrúbkami 450, 500 a 600 mm. Komíny s komínovými hlavami nad úroveň strechy sú murované z plných pálených tehál bez ukončenia stužujúcou betónovou platňou - degradované murivo. Konštrukčné výšky jednotlivých podlaží sú : suterén 3,25 m, 1. a 2. nadzemné podlažie 3,75 m a 3. nadzemné podlažie 3,60 m.

Objekt je zastrešený sedlovými a pultovými strechami. Krov je členitý, pôdorysne v tvare písmena „U“, v uličnom trakte je sedlová strecha s výškou 5,90 m, na ktorú sú napojené jednoduché pultové strechy dvorných ramien domu, s výškou 5,0 m. Sedlová strecha s rozpätím 11,75+2,00 m vyloženie, je riešená ako stojaca stolica, osadená na obvodové pomurnice a stužujúce priečne väzné trámy v úrovni podlahy. Vnútorné dvorové ramená domu sú zastrešené pultovými strechami so spádom do vnútorného dvora s konzolovitým presahom ponad pavlače 1,20 m. Krytina strechy je skladaná keramická drážkovaná, ťažká, povrch strešného plášťa je zvlnený, lokálne v rámci údržby je krytina vymenená. Klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu s náterom, prevažne z obdobia poslednej modernizácie, čiastočne vymenené žľaby a zvody v rámci údržby domu.

Schodiská sú v dome dvojramenné kamenné, s ocelovým zábradím, do povalového priestoru vedie jednoramenné schodisko. Stropy v suteréne sú s ocelovými nosníkmi, s klenbovou tehlovou výplňou, na podlažiach v bytoch sú stropy trámové drevené, so spodným alebo aj horným záklopom z drevených dosiek a s vápennou omietkou na rákosovom nosiči. Pod pôvodnými murovanými priečkami

v bytoch sú pridané trámy. Nosná konštrukcia pavlačí je riešená oceľovými valcovanými profilmi kotvenými ako konzoly do obvodového muriva domu. Jednotlivé konzoly sú vzájomne prepojené pozdĺžnymi oceľovými U-profilmi. Pavlače sú v súčasnosti podopreté oceľovými uzatvorenými piliermi, zábradlie dodatočne prikotvené, nadstavená výška. Podlaha pavlačí je cementová, s priebežnými trhlinami v profile pavlače, s penetráciou zrážkovej vody.

Vnútorne omietky sú vápenné, vonkajšie omietky sú nástreky pigmentované - predpokladám brizolitové. Štitové steny dvorových ramien sú bez omietok, murivo degradované, malta v škárah uvoľnená, v interiéri sa v štitových častiach bytov vyskytuje pleseň, zvlhnutie.

Podlahy v bytoch sú prevažne zo škvárového zásypu a z drevených parkiet osadených na drevenom rošte, lokálne modernizované povrchy uložením parkiet, plávajúcej laminátovej podlahy, uložením linolea. v spoločných priestoroch je liate mozaikové terrazo.

Okná v bytovom dome sú prevažne pôvodné dvojité drevené vrátane balkónových dverí s doskovým ostením, nátery degradované. V dvornej časti sú okná na pôvodnej pavlači k bytom zo schodiska plastové s izolačným dvojsklom. Dvere v dome sú prevažne plné hladké do oceľových zárubní, alebo pôvodné kazetové do drevených profilovaných obložkových zárubní, niekde dvojkridlové. V niektorých bytoch sú dvere odstránené spolu s priečkami. Vchodové dvere do domu sú s nadsvetlíkom nadštandardnou výškou, drevené kazetové s presklením.

Vykurovanie je zabezpečené v každom byte samostatnými kotlami, ktoré sú zaústené do pôvodných nevyvložkovaných komínov alebo kachľami Gamat s vyústením na fasádu. Prívody plynu aj rozvody teplej a studenej vody sú vedené pôvodným rozvodom prevažne po povrchu stien a stropov. Príprava teplej vody je individuálna. V bytoch je elektrina, pravdepodobne z obdobia poslednej modernizácie, meranie spotreby na spoločnom schodisku (kombinácia poistiek a automatických ističov). V prevažnom počte bytov je technické vybavenie nefunkčné alebo odstránené.

Dvor má spevnené plochy v úrovni podláh suterénnych priestorov a bytov a NP prístupných z dvora, oporný múr k vyvýšenej záhrade a schody na vyvýšenú záhradu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Podľa poskytnutých podkladov (Inventarizačná karta č. 803/788 - Heydukova 23 s opravou čísla na 19, Evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky BA-N/721, výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu Číslo ÚZPF/index 721/1) bol obytný nájomný dom na Heydukovej 19, situovaný na pozemku 8477, 8478 postavený a odovzdaný do užívania v roku 1912.

K dispozícii bola projektová dokumentácia skutočného zamerania z roku 1965 a Pozvánka na kolaudáciu zn. 2820/1969 zo dňa 18.6.1969. Podľa uvedených podkladov ako aj na základe zistenia zabudovaných materiálov povrchových úprav prvkov krátkodobej životnosti a vybavenia domu uvažujem rok 1969 ako obdobie, kedy bola v dome vykonaná kompletná rekonštrukcia.

V neskoršom období bola vykonaná výmena alebo údržba len prvkov krátkodobej životnosti (niektoré okná a dvere do bytov, povrchy stien) a rozvodov IS - plynu do bytov.

Objekt nemá vykonávanú pravidelnú údržbu, riešené sú len havarijné stavy konštrukcií, byty v kratšom (pravom) ramene bytového domu majú odstránené prvky krátkodobej životnosti, odstránené priečky, nie sú vykurované sú odstavené od médií. Rovnako byty prístupné z dvora a nebytové priestory

v suteréne nie sú užívané, sú v nevyhovujúcom technickom stave, zavlhnuté, zaplesnené bez vybavenia. Konštrukcia krovu je poškodená, zatečená, latovanie prehnuté, poškodené hnilobou, zatekanie okolo prestupov cez strešnú krytinu. Komínové hlavy sú zvetralé, murivá v štítoch z dvora zavlhnuté, so susediacimi objektami bez omietok, degradované. Trhliny sa vyskytujú v rímсах, pomúrnicich, pavlačových doskách. Okenné výplne nefunkčné. Technický stav a poruchy prvkov sú zaznamenané v poskytnutom statickom posudku, ktorý je súčasťou príloh.

Na základe uvedených skutočností a zisteného stavu na obhliadke, opotrebenie vo výpočte uvažujem lineárne, životnosť stanovujem kubickou metódou, ktorý je odborným odhadom zostatkovej životnosti prvkov dlhodobej životnosti (základy, nosné konštrukcie a zastrešenie).

Koeficient cenovej úrovne: 4,014 (IV/1996 až III/2025) v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) zdroj: ŠÚ SR, www.usz.sk Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve SR za 3. štvrtrok 2025)

Koeficient územného vplyvu: 1,15 (poloha je v centre meste Bratislava I s vybudovanou infraštruktúrou, v existujúcej zástavbe, s úzkymi príjazdovými ulicami, v pamiatkovej zóne, pred prístupom a príjazdom RZP k nemocnici, v sťažených podmienkach výstavby bez možnosti odstavenia vozidla na vlastnom pozemku, dom v preluke bez samostatného prístupu do dvora)

ZATRIEDENIE STAVBY

Objekt je zatriedený podľa triedníka stavebných objektov na základe skutočného využitia. V zmysle obhliadky ide o budovu na bývanie s bytmi a nebytovými priestormi, občianska vybavenosť v povalovom priestore a v suteréne. V objekte prevláda podlahová plocha viac ako 50% pre bytové účely.

Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) je vykonaný podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený (katalóg USI Žilina).

JKSO: 803 53 domy v preluke, bez občianskeho vybavenia

KS: 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pri stanovení výmer stavby pre odhad východiskovej hodnoty je vychádzané z údajov v PD skutočného zamerania z roku 1969, ktoré poskytol zadávateľ. Údaje o výmerách jednotlivých podlaží sú stanovené na základe podlahových plôch jednotlivých miestností v Tabuľkách miestností na podlaží. K prízemiu, I. a II poschodiu (s označením podľa PD) je pripočítaná, okennými výplňami pričlenená časť pavlače k jednotlivým bytom (3,10*2,0m). K I. poschodiu sú podľa PD do plochy izieb zahrnuté aj dva arkiere na uličnej fasáde. Podlahová plocha zistená z výkresovej dokumentácie je prepočítaná (zvýšená o 20%) na plochu zastavanú.

Konštrukčné výšky podlaží sú uvažované podľa údajov v projekte a v statickom posudku. Výpočet obstavaného priestoru základov je uvažovaný odhadom ako zrovnaná hrúbka 0,3m na úrovni základových pásov.

Obstavaný priestor strechy je rozdelený na sedlovú strechu nad uličnou časťou budovy s presahom aj na schodiskový priestor a pričlenenú časť pavlače k bytom a dve pultové strechy nad dvorovými ramenami objektu.

Doplňujúce stavebné časti objektu (balkóny, pavlače, rímky, nadstrešné konštrukcie a pod) nie sú do obstavaného priestoru zahrnuté, použitý rozpočtový ukazovateľ USI Žilina je stanovený bez doplnkových konštrukcií stavieb.

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
333,63*1,2*0,3	120,11
Spodná stavba	
Suterén: (259,68*1,2)*3,25	1 012,75
Vrchná stavba	
Prízemie: ((302,02+3,10*2,0)*1,2)*3,75	1 386,99
Poschodie I, : ((327,77+3,10*2,0)*1,2)*3,75	1 502,87
Poschodie II, : ((333,63+3,10*2,0)*1,2)*3,60	1 468,07
Zastrešenie	
Sedlová strecha: ((6,875*5,90)/2*22,88)*2	928,07
Pultová strecha (ľavé rameno): (5,97*5,0/2)*18,80	280,59
Pultová strecha (pravé rameno): (6,00*5,00/2)*6,35	95,25
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	6 794,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,998 / 30,1260 = 66,32 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

blokov)

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	(259,68*1,2)	311,62	Repr. 3,25		3,25
Nadzemné	1	(302,02+3,10*2,0)*1,2	369,86	Repr. 3,75		3,75
Nadzemné	2	(327,77+3,10*2,0)*1,2	400,76	Repr. 3,75		3,75
Nadzemné	3	(333,63+3,10*2,0)*1,2	407,8	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha: (311,62 + 369,86 + 400,76 + 407,8) / 4 = 372,51 m²

Priemerná výška podlaží: (311,62 * 3,25 + 369,86 * 3,75 + 400,76 * 3,75 + 407,8 * 3,6) / (311,62 + 369,86 + 400,76 + 407,8) = 3,60 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZF} = 0,92 + (24 / 372,51) = 0,9844$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej j poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,50	9,00	7,87	0	0,00	10,69
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,20	22,80	19,99	20	4,00	21,71
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,40	10	0,84	10,27
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,37	30	1,31	4,15
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,75	30	0,53	1,66
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,05	10	0,11	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,35	50	3,68	4,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,25	50	2,63	3,56
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,75	40	0,70	1,43
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,62	10	0,26	3,20
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	2,89	30	0,87	2,75
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,37	50	2,19	2,97
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,62	30	0,79	2,49
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	3,50	40	1,40	2,85
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,37	40	1,75	3,56
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87	0	0,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,62	20	0,52	2,85

19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,62	20	0,52	2,85
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87	0	0,00	1,18
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,75	50	0,88	1,19
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,75	50	0,88	1,19
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,50	50	1,75	2,38
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	7,87	10	0,79	9,62
	Spolu	100,00		114,30	100,00		26,40	100,00

Poškodenosť stavby:

26,40 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 114,30 / 100 = 1,1430$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 66,32 \text{ €/m}^3 * 4,014 * 1,1430 * 0,9844 * 0,8833 * 0,939 * 1,15$

$VH = 285,7008 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,87	18,20	90	16,38
Murivo	19,99	46,22	70	32,35
Stropy	8,40	19,42	80	15,54
Schodisko	2,62	6,06	90	5,45
Krov	4,37	10,10	40	4,04
Súčet	43,25			73,76

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 73,76 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{114^3}{2 * 150^2} - 114 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$T = 73,76 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 51 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť:

$Z = V + T = 114 + 51 = 165 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytný dom Heydukova 19 v Bratislave	1912	114	51	165	69,09	30,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$285,7008 \text{ €/m}^3 * 6794,70 \text{ m}^3$	1 941 251,23
Poškodenosť	-26,40 % z 1 941 251,23	-512 490,33
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 428 760,90
Technická hodnota	30,91 % z 1 428 760,90 €	441 629,99

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie úpravy, ktoré tvoria základné príslušenstvo k hlavnej veci - stavbe - bez ktorých by hlavná vec nebola schopná funkcie na ktorú je určená a ďalšie príslušenstvo záhrady za domom. Ide o rozsah:

- Prípojky inžinierskych sietí od bodu napojenia na ulici Heydukova po hranicu pozemku uvažujem v dĺžke 1,00m (elektrina, voda-hlavný uzáver v suteréne so vstupom z dvora, plyn-hlavný uzáver v suteréne so vstupom z dvora, kanalizácia-2x šachta betónová vo dvore s oceľovým poklopom, betónová, revízná), z roku 1969. Materiálová charakteristika je uvažovaná na základe obvyklej materiállovej charakteristiky k uvažovanému dátumu výstavby.
- Terénne schody vonkajšie z roku 1969, 6 ks, v šírke 1,2m, betónové
- Spevnená plocha vo dvore z roku 1969, podľa zamerania z katastrálnej mapy 111m², betónová, s trhlinami a poklesom.
- Oporný múr záhrady, z roku 1969, v dĺžke podľa zamerania z katastrálnej mapy 3,0+10,0+5,0m s výškou 1,3m, založenie uvažujem 0,8m, hrúbka múru 0,25m, železobetónová konštrukcia.
- Oplotenie záhrady na opornom múre, z roku 1969 z rámového pletiva s jednou brámkou pre vstup peších, dĺžka 3,0+10,0+5,0m, výška oplotenia 1,2m

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Začiatok užívania vonkajších úprav uvažujem k dátumu poslednej komplexnej modernizácii a obnovy domu **k roku 1969** podľa dokladov: projektová dokumentácia skutočného zamerania z roku 1965 a Pozvánka na kolaudáciu zn. 2820/1969 zo dňa 18.6.1969. Životnosť je stanovená odborným odhadom na základe obhliadky, prevažne na úrovni spodnej hranice odporúčaného intervalu základnej životnosti.

2.2.1 Oplotenie záhrady na opornom múre

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	21,60m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $3,0+10,0+5,0 = 18,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $18*1,2 = 21,60 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady na opornom múre	1969	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 1,15$	2 035,81
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 2 035,81 \text{ €}$	101,79

2.2.2 Prípojka elektriny**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm

Počet merných jednotiek: 1 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1969	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 4,014 * 1,15$	80,46
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 80,46 \text{ €}$	23,13

2.2.3 Prípojka vody**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťtavicieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1969	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,15$	275,81
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 275,81 \text{ €}$	79,30

2.2.4 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1969	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,15$	162,44
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 162,44 \text{ €}$	46,70

2.2.5 Prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1969	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,15$	70,49
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 70,49 \text{ €}$	3,52

2.2.6 Šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šachta	1969	57	43	100	57,00	43,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,014 * 1,15$	2 804,00
Technická hodnota	$43,00 \% \text{ z } 2 804,00 \text{ €}$	1 205,72

2.2.7 Terénne schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa

Počet merných jednotiek: $1,2*6 = 7,2$ bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terénne schody	1969	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2$ bm stupňa * $7,14$ €/bm stupňa * $4,014$ * $1,15$	237,30
Technická hodnota	$28,75$ % z 237,30 €	68,22

2.2.8 Spevnená plocha

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu

Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ €/m² ZP

Počet merných jednotiek: 114 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1969	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,15$	4 541,41
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 4 541,41 \text{ €}$	227,07

2.2.9 Oporný múr**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové – monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $(3,0+10,0+5,0)*1,3*0,25+(3,0+10,0+5,0)*0,8*0,25 = 9,45 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	1969	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,45 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 1,15$	2 251,78
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 2 251,78 \text{ €}$	647,39

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

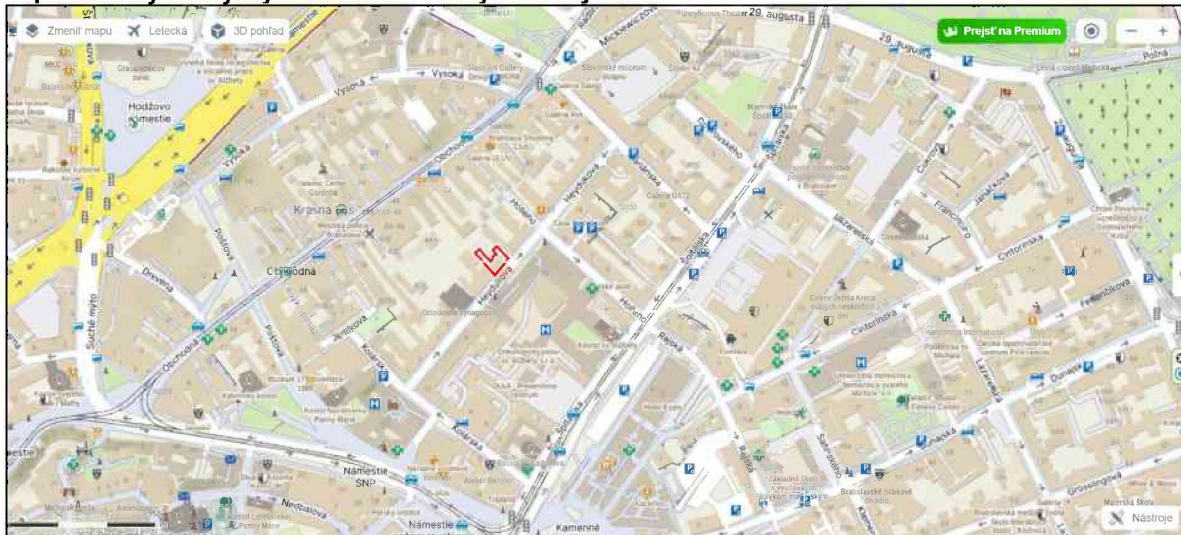
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obytný dom Heydukova 19 v Bratislave	1 428 760,90	441 629,99
Oplotenie záhrady na opornom múre	2 035,81	101,79
Vonkajšie úpravy		
Prípojka elektriny	80,46	23,13
Prípojka vody	275,81	79,30
Prípojka kanalizácie	162,44	46,70
Prípojka plynu	70,49	3,52
Šachta	2 804,00	1 205,72
Terénne schody	237,30	68,22
Spevnená plocha	4 541,41	227,07
Oporný múr	2 251,78	647,39
Celkom:	1 441 220,40	444 032,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je nájomný bytový dom s pozemkami, situovaný v zastavanom území MČ Staré Mesto, neďaleko pešej zóny na Obchodnej ulici, v oblasti historického centra Bratislavy, na ulici Heydukova so vstupom priamo z tejto ulice.

Mapa lokality s obytným domom na Heydukovej 19:



Na prilahlej mestskej komunikácii je jednosmerná sťažená cestná doprava - parkovanie po oboch stranách, platené, rezidenčné, doprava RZP do nemocnice na tejto ulici - onkologický ústav. V súčasnosti je okolie zastavané pôvodnými obytnými domami, na ulici Holého je aj novostavba, alebo domami s nadstavbami. Na ulici sa nachádza tiež kultúrna pamiatka - ortodoxná synagóga. Blízosti je

Obchodná ulica s budovami a priestormi pre obchod a služby na prízemí, reštaurácie, bary, kancelárskymi budovami na Hodžovom nám. ako aj budovami pre úrady na Špitálskej, školy na Radlinského, škôlky na Jedlíkovej, Hollého, Špitálskej. Z bytového domu je prístup do historického centra pešou chôdzou do 3 min. Možný je pešou chôdzou aj prístup k Bratislavskému hradu, parlamentu, k hlavným pamätihodnostiam mesta, prezidentská záhrada, rieka Dunaj s promenádou, divadlá, výstavné siene.....

Ulica je situovaná v centre mesta v dotyku s ulicami s turistickým ruchom, má vybudované kompletne zázemie, dopravné spojenie do akejkoľvek časti Bratislavy je možné električkou - zastávka priamo na pešej zóne na Obchodnej ulici alebo Špitálskej, Nám. SNP, či z centra dopravného uzla na Hodžovom námestí. V okolí sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Základné obchodné služby, sú dostupné v okolí a na ulici Obchodná, potraviny Billa sú na Poštovej ulici (do 2min), na Kamennom nám., Stará tržnica. „Dobrá adresa v centre hl.mesta“.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nájomný bytový dom je v čase obhliadky čiastočne využívaný na bývanie (5 bytov v prenájme s regulovaným nájomným, z celkovo 19 tich bytov a NP. Pôvodné a posledné využívanie bolo na bývanie s nebytovým priestorom vo dvore s prístupom cez spoločný vstup do domu a jedným dodatočne zrealizovaným prístupom z ulice.

Nehnuteľnosť nemá v čase obhliadky možnosť komerčného využitia formou prenájmu - nevyhovujúci technický stav, odstránené priečky realizované a nedokončené stavebné úpravy v bytoch.

UP hl.m. SR neuvažuje o zmene využívania v danej lokalite, ide síce o rozvojové územie s kódom funkčnej plochy 502 - zmiešané územie, s reguláciou kódom H, avšak v pamiatkovej zóne, a objekt je registrovaný v ústrednom zozname pamiatkového fondu. Objekt má možnosť vyššieho využitia ako je súčasné avšak vyžaduje komplexnú obnovu a rekonštrukciu s výmenou alebo opravou prvkov dlhodobej životnosti. Iné ako posledné skutočné využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy.

Riziko spojené s využívaním je zistené najmä z dôvodu technického stavu a vybavenia bytovej budovy. Ide o objekt v stave s poškodením prvkov krátkodobej aj dlhodobej životnosti, so zanedbanou údržbou s potrebnou komplexnou rekonštrukciou a obnovou, ktorej realizácia si bude vyžadovať vysoké nároky staveniskovú prevádzku (prístup len z obmedzenej ul. Heydukova, zabratie verejného priestranstva nie je možné - príjem pacientov do nemocnice - prístup z dvora nie je možný).

Riziko spojené s využívaním vyplýva aj uzatvorených nájomných zmlúv a regulácie nájomného, z čoho vyplývajú riziká pokrytia základnej údržby objektu v podielovom vlastníctve a pokrytia potrieb modernizácie objektu.

Iné riziká neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Vzhľadom k prístupnosti a dopravného spojenia do centra hl.m. SR Bratislava je v čase ohodnotenia zvýšený záujem najmä o byty na bývanie alebo nebytové priestory jednotlivu, záujem o kúpu objektu v celosti rovnakého alebo podobného typu nebol zistený - nevyskytujú sa verejne dostupné relevantné informácie. Záujem o kúpu nehnuteľnosti na bývanie v danej lokalite prevláda,

najmä zo strany obyvateľov, ktorí prichádzajú do centra Bratislavy za prácou, bez nutnosti využívania dopravy a presunu automobilmi - centrum mesta s kompletným občianskym vybavením.

Nehnutelnosť považujem za problematickú najmä z dôvodu technického stavu, v ktorom sa nachádza podľa zistení na obhliadke ako aj podľa záverov v statickom posudku, ďalej z dôvodu podielového vlastníctva celej nehnuteľnosti a regulovaného nájomného v bytoch prenajatých obcou.

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE - HEYDUKOVA 19 BRATISLAVA

Na základe týchto skutočností ako aj na základe analýzy ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý vyplýva z realitných kancelárií stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,95

Komentár a zdôvodnenie jednotlivých objektivizačných faktorov, ktorými sa tvorí výsledný koeficient polohovej diferenciacie je uvedený priamo v tabuľke.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší <i>Dopyt po bývaní v centre mesta je dlhodobo vysoký.</i>	II.	1,900	13	24,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská <i>Poloha bytového domu z 20.rokov minulého storočia je priamo v centre hl.m. SR, obkolesená ulicou Obchodná a Špitálska, zároveň je bytový dom situovaný v pôvodnej oblasti Krásna Ves, so zeleňou vo dvore</i>	I.	2,850	30	85,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu <i>V zmysle záverov v predložennom statickom posudku ako aj v zmysle obhliadky si technický stav</i>	IV.	0,523	8	4,18

	<i>nehnutelnosti vyžaduje opravu, komplexnú rekonštrukciu so zásahom aj do prvkov dlhodobej životnosti (odvlhčenie, výmena krovu, stabilitu pavlačových konštrukcii, stabilizácia murív, komínových hláv)</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. <i>V okolí sú bytové domy z minulého storočia, nemocnica, synagóga, obchodné domy, prevádzky služieb, lekáreň, divadlo....</i>	II.	1,900	7	13,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti <i>Základné príslušenstvo - prípojky IS a spevnené plochy vo dvore, záhrada so zeleňou.</i>	III.	0,950	6	5,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. <i>Nájomný obytný dom v preluche ulice, s vnútornými ramenami objektu s pavlačami, dvorom a záhradou - uzavreté zo všetkých strán.</i>	III.	0,950	10	9,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>Dlhodobo nízka nezamestnanosť v hl.m. SR Bratislava</i>	I.	2,850	9	25,65
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva <i>Centrum mesta s vysokou hustotou obyvateľstva</i>	III.	0,950	6	5,70
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná <i>Obytné miestnosti do ulice, vstupy do budov prevažne do dvora, pavlačové byty orientácia miestností do dvora.</i>	III.	0,950	5	4,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,850	6	17,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,900	7	13,30

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,850	7	19,95
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
	<i>Komplexná - centrum mesta.</i>				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,850	10	28,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
	<i>Komplexná, centrum mesta.</i>				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,523	8	4,18
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
	<i>Park - Prezidentská záhrada, Medická záhrada, promenáda na nábreží Dunaja.</i>				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,900	9	17,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
	<i>V okolí domu sa nachádzajú dve nemocničné zariadenia, ulice sú jednosmerné, doprava aj napriek vedľajšej ulici je intenzívna.</i>				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,950	8	7,60
	bez zmeny				
	<i>Rozvojové územie zmiešané, územie v pamiatkovej zóne, zastavané, nepredpokladám vplyv na nehnuteľnosť.</i>				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,095	7	0,67
	žiadna možnosť rozšírenia				
	<i>Objekt v zozname pamiatkového fondu v pamiatkovej zóne, pozemok vnútorného dvora a záhrady nie je prístupný z verejnej komunikácie - nepredpokladám možnosti rozšírenia prístavbou alebo nadstavbou.</i>				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,095	4	0,38
	nehnuteľnosti bez výnosu				
	<i>Objekt je v čase obhliadky čiastočne prenajatý (5 bytov z celkového počtu 19, regulované nájomné - obecné byty.</i>				

Názor znalca					
19	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,523	20	10,46
	<i>Technický stav, podielové vlastníctvo hl.m.SR Bratislava a FO, nájomné, regulované bývanie, pamiatkový objekt, sťažený prístup mechanizmami pri rekonštrukcii, modernizácii alebo akomkoľvek stavebnom zásahu.</i>				
Spolu				180	298,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 298,22 / 180$	1,657
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 444\,032,83 \text{ €} * 1,657$	735 762,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

identifikácia podľa LV 4554

Pozemok p.č. 8477 je pod bytovým domom a príslušným dvorom s.č. 2146 (spoločné parcelné číslo pre stavbu a pozemok dvora) s vysokým využitím zastavaním domom a vnútorným dvorom v centre hlavného mesta. Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľnosti ako zastavané plochy a nádvorie, s výmerou 558 m², v zastavanom území obce Bratislava, MČ Staré Mesto, okr. Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto. Pozemok má nepravidelný tvar L, obytná časť je umiestnená v uličnej čiare a v dvoch ramenách, stred pozemku tvorí dvor s prístupom možným len cez vchod do domu.

Pozemok p.č. 8478 tvorí záhrada za domom, s pestovaným trávnikom a dospelou vegetáciou - vyvýšený terén upravený oporný múrom s oplotením v centre hlavného mesta. Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľnosti ako záhrada, s výmerou 329 m², v zastavanom území obce Bratislava, MČ Staré Mesto, okr. Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto

Pozemok je obkolesený susednými parcelami, stenami alebo oplotením susedných domov, bez možnosti samostatného prístupu z verejnej komunikácie, prístup možný len cez vnútorný priestor obytného domu na Heydukovej 19 alebo cez cudzie pozemky a domy na nich. Pozemok je veľmi ťažko až nemožno využiteľný aj na prístavbu k existujúcej stavbe alebo na výstavbu vedľajších stavieb k hlavnej stavbe, stavenisková výroba je obmedzená, prístup mechanizmami nie je možný.

Pozemky sa nachádzajú centre hlavného mesta Slovenskej republiky, na pešej zóne, s kompletným vybavením mesta, s dostupnou dopravou do každého smeru (električky, autobusy a trolejbusy na Hodžovom námestí). V okolí sa nachádzajú pôvodné budovy bytových domov, rekonštruované pôvodné historické budovy, novopostavené, moderné budovy na bývanie, budovy občianskej vybavenosti - nemocnice. V centre mesta sa nachádzajú budovy európskeho významu, hotely, bankové domy a historické a kultúrne pamiatky.

V lokalite s ulicou Heydukova je kompletné obchodné vybavenie, v mieste sa nachádzajú školy, škôlky, prezidentská záhrada, kostoly, úrady, pošta,

a objekty poskytujúce služby. Pozemky sú rovinaté, pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, káblový rozvod televízie, telefón. K pozemku sa neviaže žiadna tarcha.

Objektívizačné faktory pre stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie sú zdôvodnené vo výpočtovej tabuľke alebo vyplývajú z predchádzajúcich textov.

Záujem o kúpu pozemku v historickej časti mesta je vysoká, aj napriek existujúcej stavbe a tvaru pozemku. Záujem je na základe analýzy trhu s nehnuteľnosťami na bývanie zohľadnený v povyšujúcich faktoroch. Pozemky sa nachádzajú v rozvojovom území, avšak vzhľadom k typu objektu (pamiatková oblasť, budova registrovaná pamiatkovom fonde, úzka ulica, objekt obkolesený ostatnými stavbami) nepredpokladám možnosť vyššieho využitia pozemku pod stavbou ako je súčasné (prístavba, nadstavba).

Redukujúce faktory nie sú v prípade pozemku pod stavbou uplatnené, nie sú dôvodné, redukujúci faktor je uplatnený v prípade pozemku záhrady, ktorej využitie je v danom čase možné ako zeleň.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. č. 492/2004 Z.z., podľa prílohy č. 3, časť E.3.1, so zatriedením pre pozemky 1. skupiny - Pozemky na zastavanom území obcí.

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví v závislosti od veľkosti obce v zmysle tabuľky vo vyhláske.

3.2.1.1 Podľa LV 4554 - pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8477 - obytný dom	zastavaná plocha a nádvorie	558,00	1/1	558,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>Ide o vedľajšiu ulicu v priamom centre hl. mesta, pešou chôdzou dostupné plné vybavenie vrátane nemocničného vybavenia, úradov, škôl a pod.</i>	1,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>Bytová budova s nízkym štandardom - modernizácia v roku 1969, vysoké využitie pozemku.</i>	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
	Centrum mesta, v susedstve je prechod na Obchodnú ulicu - pasáž, po ul. Holého na Kollárovo nám. alebo Špitálsku s kompletnou električkovou alebo trolejbusovou či autobusovou dopravou.	
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
	Pozemok podľa UP mesta určený pre využitie kódom 502 - zmiešané územie rozvojové, v hl.m. ■ Bratislava, pôvodný názov Krásna ves s historickými budovami a bytovými budovami, pozemok medzi dvoma obchodnými ulicami Obchodná a Špitálska v zastavanom území, v pamiatkovej zóne.	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Kompletná možnosť napojenia na IS, komunikácia asfaltová.	
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
	Pozemok v centre mesta pod obytnou budovou, so zvýšeným záujmom o kúpu, vyššie využitie ako je súčasné sa nedá predpokladať.	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Nie je dôvodný	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	10,6920
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,6920$	709,84 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 8477 - obytný dom	$558,00 \text{ m}^2 * 709,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	396 090,72
Spolu		396 090,72

3.2.1.2 Podľa LV 4554-záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8478 - záhrada vo vnútrobloku	záhrada	329,00	1/1	329,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>Ide o vedľajšiu ulicu v priamom centre hl. mesta, pešou chôdzou dostupné plné vybavenie vrátane nemocničného vybavenia, úradov, škôl a pod.</i>	1,80
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>Záhrada, udržiavaná za obytným domom vo vnútrobloku, bez možnosti prístupu z verejného priestranstva, nízke využitie pozemku.</i>	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou <i>Centrum mesta, v susedstve je prechod na Obchodnú ulicu - pasáž, po ul. Holého na Kollárovo nám. alebo Špitálsku s kompletnou električkovou alebo trolejbusovou či autobusovou dopravou.</i>	1,20
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Pozemok podľa UP mesta určený pre využitie kódom 502 - zmiešané územie rozvojové, v hl.m. SR Bratislava, pôvodný názov Krásna ves s historickými budovami a bytovými budovami, pozemok medzi dvoma obchodnými ulicami Obchodná a Špitálska v zastavanom území, v pamiatkovej zóne-využívané na bývanie.</i>	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Kompletná možnosť napojenia na IS, cez pozemok p.č. 8477, priame napojenie nie je možné, priami prístup nie je možný.</i>	1,50

k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
	<i>Pozemok v centre mesta ako prilahlý k obytnému domu, so zvýšeným záujmom o kúpu, vyššie využitie ako je súčasné sa nedá predpokladať.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60
	<i>Prístup len cez interiér domu, obmedzujúce možnosti výstavby.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 0,95 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 0,60$	5,5404
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5404$	367,83 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8478 – záhrada vo vnútrobloku	$329,00 \text{ m}^2 * 367,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	121 016,07
Spolu		121 016,07

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania bol:

- **Obytný dom „Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ vrátane pozemkov p.č. 8477 – zastavaná plocha o výmere 558 a 8478 – záhrada o výmere 329m², LV č. 4554, podielovom vlastníctve.**

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Nakoľko nehnuteľnosť nie je schopná v technickom stave a vybavení prinášať výnos formou prenájmu bola pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **Obytný dom „Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ vrátane pozemkov p.č. 8477 – zastavaná plocha o výmere 558 a 8478 – záhrada o výmere 329m², LV č. 4554, podielovom vlastníctve**


ako najvhodnejšia, zvolená metóda polohovej diferenciácie, ktorá v objektivizácii zohľadňuje najmä súčasný technický stav nehnuteľnosti. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou

pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obytný dom Heydukova 19 v Bratislave	731 780,89
Oplotenie záhrady na opornom múre	168,67
Vonkajšie úpravy	
Prípojka elektriny	38,33
Prípojka vody	131,40
Prípojka kanalizácie	77,38
Prípojka plynu	5,83
Šachta	1 997,88
Terénne schody	113,04
Spevnená plocha	376,25
Oporný múr	1 072,73
Pozemky	
Podľa LV 4554 - pod domom - parc. č. 8477 - obytný dom (558 m ²)	396 090,72
Podľa LV 4554-záhrada - parc. č. 8478 - záhrada vo vnútrobloku (329 m ²)	121 016,07
Všeobecná hodnota celkom	1 252 869,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 250 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestopäťdesiatisíc Eur	

V Bratislave 26.1.2026


Znalec

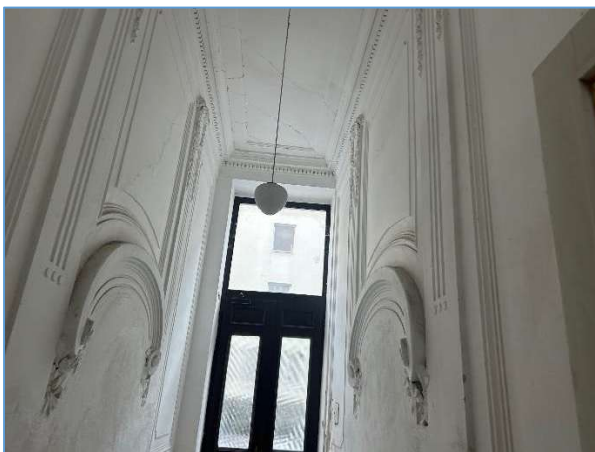
IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OBZ2600072, zo dňa 20.1.2026-1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy - informatívna, zo dňa 3.12.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností-1xA4.
3. List vlastníctva č. 4554, zo dňa 3.12.2025, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, aktualizácia zo dňa 7.4.2020, informatívny, neurčený na právne úkony-1xA4.
4. Inventarizačná karta č. 803/788 - Heydukova 19-2xA4.
5. Evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky BA-N/721-1xA4.
6. Výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu Číslo ÚZPF/index 721/1-1xA4
7. List: Pozvánka na kolaudáciu zn. 2820/1969 zo dňa 18.6.1969 -1xA4
8. Projektová dokumentácia v rozsahu - pôdorysy podlaží, rez a situácia POV - zameranie z 1965 - 7xA3 (14xA4).
9. Zoznam bytov a NP k 31.12.2025 - 1xA4
10. Statické posúdenie súčasného stavu objektu, vypracoval Ing. O Skyba, z 10/2025 - 10xA4.
11. Záznam z orientačného zamerania - 1xA4
12. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia stavby ku dňu obhliadky 8.1.2026-9xA4.

Spolu:

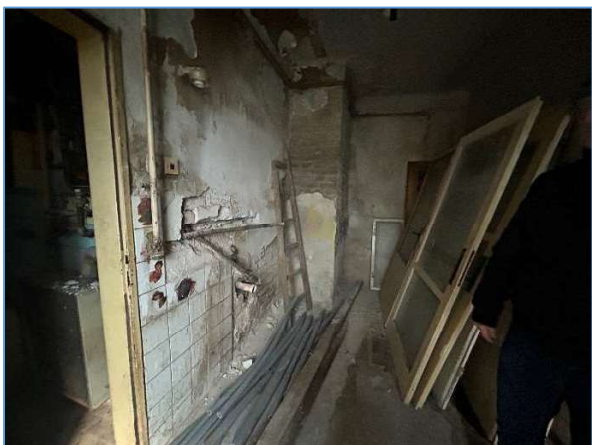
43 xA4

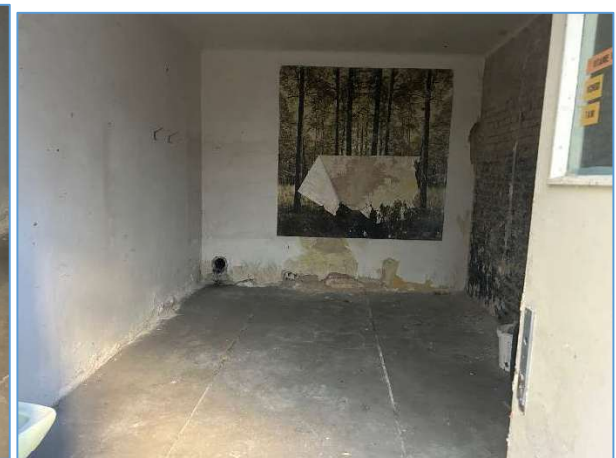
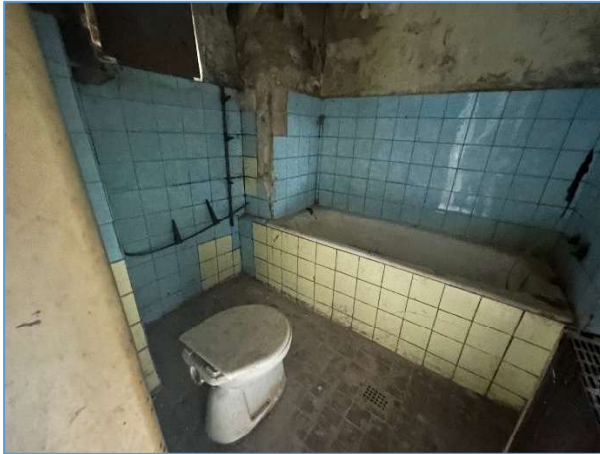
Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia
Bytový dom Heydukova 19 v Bratislave



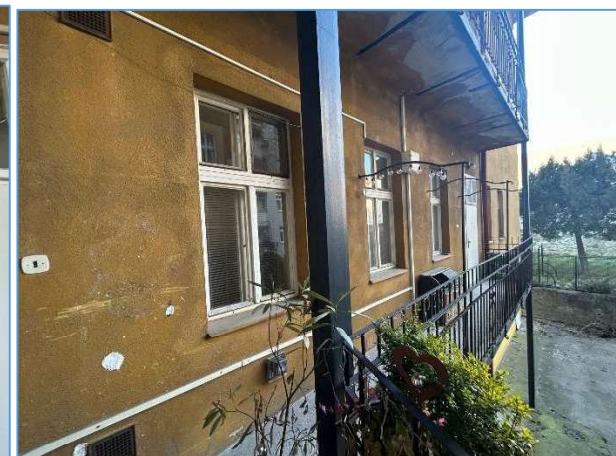


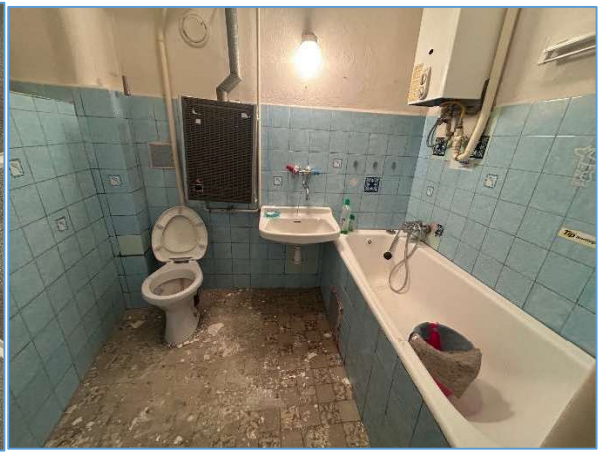
Byty prístupné z dvora





Byty prístupné z pavlač







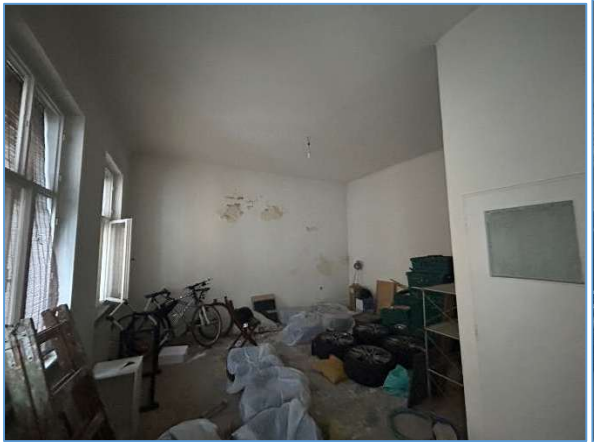
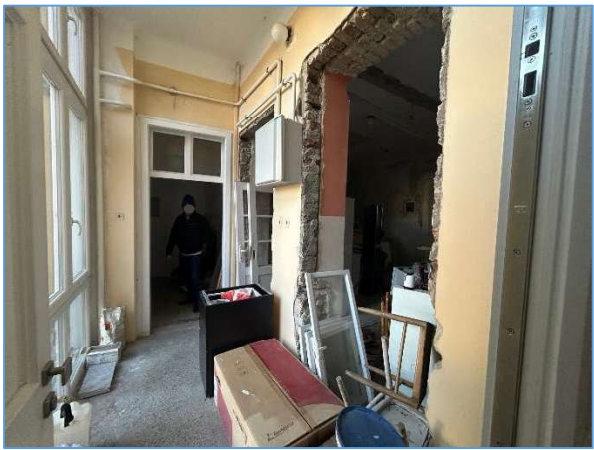


Strešná konštrukcia





Byty prístupné zo schodiska







Pozemok- vnútrotný dvor



1. Predmet posúdenia

Statické posúdenie je vypracované na základe objednávky správcovskej spoločnosti H-PROBYT, s.r.o., zo dňa 17.10.2025. Predmetom posúdenia je analýza súčasného stavu objektu na Heydukovej ulici č. 19, v Bratislave, zo statického hľadiska vo vzťahu k používateľnosti objektu, bezpečnosti užívateľov a z hľadiska nevyhnutných udržiavacích a stavebných prác na zabezpečenie jeho funkčnosti.

Podkladom pre vypracovanie posudku sú podklady od objednávateľa – výkresy zamerania domu z roku 1985, posudky a vyjadrenia staršieho dáta, fotodokumentácia objednávateľa, vlastná obhliadka a makroskopický prieskum odhalených konštrukcií.

2. Literatúra a podklady

- [1] STN 73 0035 Zaťaženie stavebných konštrukcií
- [2] STN 73 0038 Posudzovanie stavieb pri prestavbách
- [3] STN 73 1201 Navrhovanie betónových konštrukcií
- [4] STN EN 1990 Eurokód 0 : Zásady navrhovania konštrukcií
- [5] STN EN 1991 Eurokód 1 : Zaťaženia konštrukcií
- [6] STN EN 1992 Eurokód 2 : Navrhovanie betónových konštrukcií
- [7] STN ISO 13822 : Zásady navrhovania konštrukcií – hodnotenie existujúcich konštrukcií
- [8] Výkresová dokumentácia zamerania domu, október 1985
- [9] Vyjadrenie o obhliadke strešnej konštrukcie, vypr. Ing. Varga, VARECOM, 2017
- [10] Vyjadrenie statika k obhliadke domu, vypracoval Ing. Czaba Meszáros, 26.6.2017
- [11] Správa o odbornej obhliadke elektrického zariadenia, vypr. RENEL, s.r.o., vypracoval Juraj Omelka, 12.8.2020

3. Popis objektu a jeho porúch

Eklektický nájomný bytový dom na Heydukovej ulici č. 19, je Národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v zozname KPÚ Bratislava. Jedná sa o murovaný trojpodlažný objekt s jedným polozapusteným podzemným podlažím a priestraným podkrovím zastrešeným sedlovými a pultovými strechami. Objekt bol postavený v roku 1911 – 1912, čomu zodpovedá tiež použitý stavebný materiál, spôsob realizácie a ozdobná, architektonicky a historicky zaujímavá fasáda (obr. č.1).

Objekt má pôdorys v tvare nepravidelného písmena „U“, kde uličná spojica dvoch ramien má dĺžku 22,88 m a je riešená v koncepcii pozdĺžneho dvojtraktu so svetlostami traktov 5,77 + 4,98 m. Ramená objektu sú riešené ako jednopoložné konštrukcie, vysunuté do dvora za domom. Dlhšie rameno vybieha do dvora v dĺžke cca 17,60 m a má celkovú šírku 5,97 m, kratšie rameno má vo dvore dĺžku cca 6,10 m a celkovú šírku 6,0 m.

Do dvora konzolovite vybiehajú zo všetkých troch obvodových stien, na každom podlaží konštrukcie pavlačí, z bočných ramien s šírkou 1,10 m a z pozdĺžneho dvojtraktu s šírkou cca 2,0 m.

Celé priečelie je dynamizované plastickou štruktúrou vertikálnych a horizontálnych ozdobných prvkov, vo forme členitých nadpraží, parapetov a dekorovaných atík. Najvýraznejšími vertikálnymi prvkami fasády sú dva vyčnievajú arkiere v tvare polovičného šesťuholníka, ktoré sú ukončené na 3.nadzemnom podlaží balkónom a sú vysunuté do ulice cca 1,20 m. Dvorové fasády sú riešené bez členenia a plastických prvkov.



Obr.č.1 – Pohľad na fasádu z Heydukovej ulice



Obr.č.2, 3 – Detaily porúch uličnej fasády

Objekt je murovaný s nosnými stenami s hrúbkou 800, 650 a 600 mm v suteréne a na nadzemných podlažiach s hrúbkami 450, 500 a 600 mm.

Konštrukčné výšky jednotlivých podlaží sú : suterén 3,25 m, 1. a 2. nadzemné podlažie 3,75 m a 3. nadzemné podlažie cca 3,60 m.

Krov je členitý, pôdorysne v tvare písmena „U“, v uličnom trakte je navrhnutý ako sedlová stolica, s výškou cca 5,90 m, na ktorú sú napojené jednoduché nižšie pultové krovy ramien domu, s výškou cca 5,0 m. Sedlová strecha s rozpätím cca 11,50 m je riešená ako stojaca stolica, osadená na obvodové pomúrnice a cez stĺpiky so šikmými drevenými pásikmi na stužujúce priečne väzné trámy, osadené v úrovni podlahy.

Pôdorysné ramená domu sú zastrešobé pultovými krovmi, ktoré majú spád do dvora a konzolovo vybiehajú ponad pavlače s vyložením cca 1,20 m. Napojenie sedlového a pultových krovov je cez úžľabné (nárožné) trámy osadené na pomúrnice a opreté do plných nosných väzieb krovu.

Bytový dom má dva vchody, jeden z ulice, ktorý zabezpečuje prístup do dvora, suterénu a do všetkých podlaží. Druhý vstup vedie len do jednej polovice suterénu. Schodiská sú dvojramenné kamenné poloprefabrikované, z ocelovým zábradím.

3.1. Popis súčasného stavu a porúch

Nástup do domu je vchodom z ulice, v úrovni medzipodesty vedúcej do dvora a a do 1. nadzemného podlažia. Vstup na dvor, ktorý je znížený o pol podlažia oproti ulici, zabezpečuje jednoramenné schodisko. Z dvora sú potom prístupné suterénne priestory uličných traktov aj obidvoch vybiehajúcich dvorových ramien.

3.1.1 Suterénne priestory

Suterénne priestory sú zapustené cca 1,50 m pod terénom, t.z. pod úrovňou ulice a pod terénom zvýšenej záhrady s trávnikom v styku so štítovým murivom kratšieho dvorového ramena. Samotný dvor má spevnené plochy v úrovni podláh suterénnych priestorov.

V dlhšom ramene sa nachádzajú pôvodné tri bytové jednotky. V súčasnosti sú priestory vyprázdnené, steny sú poškodené vlhkosťou, omietka je vo veľkých plochách opadaná až na tehlu, prípadne je olúpaná len maľovka (obr.č. 4,5). Dverné a okenné výplne sú vekom znefunkčnené. Podlahy v bytoch sú parketové, v pomocných priestoroch a skladoch sú z cementovej mazaniny alebo z dlažby. Stropy v týchto priestoroch sú rovné, opatrené omietkou, s viditeľnými priečnymi trhlinami v pravidelných vzdialenostiach, ktoré dávajú predpoklad, že stropy sú trámové, s ocelovými nosníkmi, s klenbovou tehlovou výplňou.

V kratšom ramene domu sa v suteréne nachádza kotolňa a práčovňa. V práčovni je štítová stena v styku s vonkajšou zeminou dlhodobo atakovaná vlhkosťou, murivo je znehodnotené a z vlhkosti vzniká na stenách pleseň. V soklovej časti sú steny dávnejšie ošetrené vodotesným náterom, ktorý je už nefunkčný a nemôže zabrániť ďalšiemu vnikaniu vlhkosti do stien zvonku (obr.č. 6, 7).

V skladových a pivničných priestoroch, v uličných traktov, sú tradičné trámové stropy z ocelových nosníkov, s klenbovou tehlovou výplňou. Stropy sú v dobrom stave. Podlahy a obvodové steny sú porušené vlhkosťou z vonkajšej kanalizácie. Vlhká maľovka je na



Obr.č. 4, 5 – Poškodené steny suterénnych priestorov



Obr.č. 6, 7 – Obnažené murivo štítového muriva – práčovňa

mnohých miestach odlúpnutá, lokálne je opadaná omietka až na tehlové murivo. Na stenách vznikajú plesne (obr.č. 8).



Obr.č. 8 – Strop a poškodené vlhké murivo – pivničné uličné priestory

3.1.2 Prízemie (1.nadzemné podlažie)

Na prízemí sa nachádzajú bytové jednotky, vybavené parketovými podlahami, v priestoroch kuchyne a kúpeľne dlažbou.

Konštrukcie stropov pod podlahami (stropy nad suterénom) sú tuhé bez deformácií, sú tvorené vyššie popísanými klenbovými stropmi, kombinovanými s oceľovými nosníkmi a keramikou výplňou. Stropy nad prízemím sú trámové drevené, so spodným záklopom z drevených dosiek a s vápennou omietkou na slamenom podklade. Steny aj stropy sú lokálne poškodené zatekaním z vyšších podlaží, prípadne cez okenné otvory. Steny opatrené maľovkou sú vekom a používaním znehodnotenú a znečistenú, v miestach dlhodobej vlhkosti sa na nich vyskytuje pleseň.

Kuchyne a kúpeľne sú nefunkčné, bez potrebných funkčných zariadení. V sociálnych zariadeniach a kúpeľniach sú vedené zvislé aj vodorovné rozvody po stenách. Jedná sa o esteticky aj funkčne nevhodné riešenie (obr. č. 9, 10).

3.1.3 1. poschodie (2. nadzemné podlažie)

Na poschodí sa nachádzajú bytové jednotky, vybavené parketovými podlahami. Vo vstupných priestoroch, v priestoroch kuchyne a kúpeľne je použitá dlažba.

Nosnú konštrukciu podlahy (strop nad 1.nadzemným podlažím) tvoria drevené trámy so spodným aj horným záklopom. Horný záklop je z drevených dosiek hrúbky 24 mm. Nosné



Obr.č. 9, 10 – Súčasný stav sociálnych zariadení

drevené trámy majú prierezy 170/240 mm a sú osadené vo vzdialenostiach 780 – 1000 mm od seba, prípadne sú navyše pridané trámy pod pôvodnými murovanými priečkami v bytoch. Pôvodná podlaha je navrhnutá zo škvárového zásypu a z drevených parkiet osadených na drevenom rošte. Podlahy tohto podlažia sú v niektorých bytoch rozobraté, očistený horný záklop bez parkiet a škvárového zásypu.

Stropy pod vstupnými časťami bytov (kuchyňa – kúpeľňa) sú navrhnuté z oceľových nosníkov, osovo osadených 1050 mm od seba, do ktorých sú vložené keramické tehly „na kant“, tzv. Kleineov strop. Stropy sú tuhé a bez deformácií. Orientačným prieskumom a statickým výpočtom bola overená kvalita a únosnosť nosných drevených trávov stropu.

Steny sú lokálne poškodené zatekaním z vyšších podlaží, prípadne vlhkosťou prenikajúcou cez poškodené drevené okná. Steny sú vekom a používaním znehodnotené a znečistené, lokálne je vplyvom vlhkosti opadaná omietka na veľkých plochách stien a až na tehlové murivo (obr. č.11,12).

Kuchyne a kúpeľne sú nefunkčné, bez potrebných funkčných zariadení a predmetov. V sociálnych zariadeniach a kúpeľniach sú vedené zvislé aj vodorovné rozvody po stenách. Jedná sa o esteticky aj funkčne nevhodné riešenie, ktoré nevyhovuje základným hygienickým a bezpečnostným požiadavkám v zmysle súčasných noriem a predpisov.



Obr.č. 11 – Poškodené murivo a nadpražie vo vstupe do bytu



Obr.č. 12 – Poškodená obvodová stena s arkierom

Súčasťou uličných bytov sú vystupujúce arkiere z fasády. Arkiere vybiehajú na oceľových konzolových nosníkoch z profilov I č. 200, na ktoré sú po obvodu arkiera osadené obvodové oceľové U-profilý č. 140 (obr. č. 13). Konštrukciu podlahy aj stropu arkiera tvorí tuhá, predpokladáme keramická konštrukcia s výstužnými pásikmi (obdobne ako v stropoch sociálnych zariadení).



Obr.č.13 – Obvodová stena s arkierom

3.1.4 2. poschodie (3. nadzemné podlažie)

Bytové jednotky sú vybavené podlahami z drevených parkiet, v priestoroch kuchyní a sociálnych zariadení sú podlahy z dlažieb.

Stropy pod podlahami (stropy nad 2.nadzemným podlažím) sú drevené trámové, so spodným aj horným záklopom. Horný záklop je z drevených dosák hrúbky 24 mm. Pôvodná podlaha je zo škvárového zásypu a z drevených parkiet osadených na drevenom rošte. Nosné drevené trámy neboli overené, prierezy a vzájomné rozostupy. Tieto stropy však vykazujú zvýšené deformácie a menšiu tuhosť a odolnosť pri dynamickom namáhaní od osôb (citeľné kmitanie konštrukcie znižuje pohodu ľudí pri užívaní).

Nad arkiermi vystupujú z fasády oceľové konštrukcie balkónov. Podlaha balkónov bola popraskaná, v rámci údržby vyspravená proti pretekaniu dažďovej vody do spodných podlaží, zábradlia skorodované, fasádne murivo okolo balkónových dverí olúpané až na tehlové murivo.

Stropy pod vstupnými časťami bytov (kuchyňa – kúpeľňa) sú riešené obdobne ako v nižšom podlaží, z oceľových nosníkov s keramickou výplňou.

Steny sú poškodené lokálne zatekaním z vyšších podlaží, prípadne vlhkosťou prenikajúcou cez poškodené drevené okná. Steny sú vekom a používaním znehodnotené a znečistené, lokálne je vplyvom vlhkosti opadaná omietka na veľkých plochách stien až na tehlové murivo (obr.č.14). Vlhké miesta stien sú postupne napadané plesňou (obr. č. 15).

Kuchyne a kúpeľne sú nefunkčné, bez potrebných funkčných zariadení predmetov. V sociálnych zariadeniach a kúpeľniach sú vedené zvislé aj vodorovné rozvody po stenách. Jedná sa o esteticky aj funkčne nevhodné riešenie, ktoré nevyhovuje ani základným hygienickým a bezpečnostným požiadavkám v zmysle súčasných noriem a predpisov.



Obr.č.14 – zatečené steny, opadaná omietka pod podkrovím



Obr.č.15 – zatečené a zavlhnuté steny napadnuté plesňou

3.1.5 Podkrovie a krov

Stropy pod podlahami podkrovia sú drevené trámové so spodným aj horným záklopom. Povrchovú vrstvu tvoria keramické tvarovky, tzv topinky. Konštrukcia stropu podkrovia pôsobí primerane tuhým dojmom, vzhľadom na jej funkčné využitie.



Obr.č.16 – sedlový krov – stužujúci trám stolice

Samotná nosná konštrukcia krovu je v uličnom trakte navrhnutá ako stojatá stolica so sedlovým tvarom, s plnými nosnými väzbami, ktoré sú osadené na väzné priečne trámy. Na tieto stolice sú osadené pozdĺžne nosné trámy, ktoré podopierajú krokvy krovu. Krokvy sú na obvode osadené na drevené pomúrnice a vo vrchole sú vzájomne prepojené tesárskymi spojmi a hambáľkami (obr.č.16).

Nosnú konštrukciu krovov nad ramenami domu tvoria krokvy osadené v tvare pultu, so sklonom do dvora. Krokvy sú osadené na vnútorné obvodové pomúrnice a vonkajšie obvodové murivo do ník. Konštrukcia krovu vybiehajúca vo forme rímsy do dvora cca 1,0 m je prehnutá min. o 50 mm a je poškodená, omietka s rákosom je obnažená a postupne sa odlupuje a odpadáva do dvora.

Strešná krytina je keramická tašková a je vo veľmi zlom stave. Jednotlivé tašky sú vekom a vplyvom poveternostných podmienok zvetrané tak, že sa rozpadajú a ich závesné ozuby sa rozpadajú a postupne odlamujú. Súčasne latovanie pod škridlami je touto vlhkosťou a vekom oslabené, spráchnivelé a extrémne zdeformované (obr.č. 17). Tieto poruchy spôsobujú neustále zatekanie na viacerých miestach strechy a majú za následok degradáciu jednotlivých drevených prvkov krovu a murovaných prvkov podkrovia.

Súčasný stav krovu a jeho prvkov je podľa dodaných posudkov aj vlastnej obhliadky v havarijnom stave. Stabilita krovu je narušená zmenou kvality niektorých nosných prvkov dlhodobým zatekaním a nekvalitnou realizáciou tesárskych spojov.

V najhoršom stave sú pomúrnice a úžľabné trámy, na ktorých sú osadené krokvy. Tieto sú lokálne spráchnivelé a v niektorých miestach úplne rozpadnuté tak, že krov dosadol a zdeformoval sa o niekoľko centimetrov (obr.č. 18, 19, 20).



Obr.č.17 – spráchnivelé a deformované latovanie, ozuby škridiel zvetrané a rozpadnuté

Prvky stolíc sú stykované kombináciou tesárskych spojov a ocelových kramiel. Vplyvom deformácií krokiev, ktoré sa cez rozpadnuté pomúrnice roztiahli, prvky stolíc zmenili svoju pôvodnú geometriu, sú skrútené, zdeformované, v spojoch uvoľnené a roztiahnuté (obr.č. 21, 22). Deformácie krokvu aj celej strešnej plochy sú viditeľné voľným okom, celá strecha je vplyvom deformácií poprehýbaná, zvlnená a jej súčasný stav pôsobí ako konštrukcia tesne pred kolapsom.



Obr.č.18 – spráchnivelé pomúrnice



Obr.č.19 – spráchnivelá pomúrnica a rozpadnutý murovaný sokel



Obr.č.20 – spráchnivelá pomúrnica v nároží, spráchnivelé zhlavia krokiev



Obr.č. 21, 22 – nefunkčné uvoľnené detaily stykov nosných prvkov

Vyloženie krovov do dvora je riešené drevenými konzolami osadenými cez murované sokle. Murivo soklov aj vybiehajúce rímky bude potrebné rozobrať a znova nadmurovať a doplniť novou konzolovou drevenou alebo oceľovou konštrukciou.

3.1.6 Pavlače vo dvore

Nosná konštrukcia pavlačí je riešená oceľovými valcovanými profilmi kotvenými ako konzoly do obvodového muriva domu. Jednotlivé konzoly sú vzájomne prepojené pozdĺžnymi oceľovými U-profilmi (obr.č. 23), do ktorých je kotvené oceľové zábradlie.

Cementová podlaha pavlačí je popraskaná tak, že do oceľových konštrukcií vniká dlhodobá vlhkosť (obr.č. 24), nosníky potom viditeľne korodujú, ich prierezy sú oslabené a pavlače sa postupne deformovali. Pavlače sú v súčasnosti podopreté Jaklovými piliermi, ktoré boli osadené z obavy deštrukcie poškodených a deformovaných pavlačí (obr.č. 25). Kotvenie zábradlia v murive je uvonené a stĺpiky zábradlia sú odkorodované, lokálne sú spevnené v rámci údržby (obr.č. 26).



Obr.č. 23, 24 – pohľad na zatečenú konštrukciu pavlače a popraskanú podlahu

3.1.7 Komíny

Murované komíny vybiehajúce nad úroveň strechy sú murované z plných pálených tehál a nie sú ukončené stužujúcou betónovou platňou, ktorá má zabezpečovať ochranu muriva a tuhosť komína. Sú vplyvom počasia zdegradované, tehly zvetrané, malta zvetraná a zo špár „vydrolená“, čím sa narušila stabilita komínov a zmenil sa ich povodný tvar. Komíny sú vychýlené zo zvislej polohy o niekoľko centimetrov a hrozí ich deštrukcia.

3.1.8 Fasády objektu

Predná, zadná aj bočné fasády sú poškodené vplyvom poveternostných podmienok a zatekaním zo strechy, zo žlabov apod. Fasádna omietka je po celej svojej ploche týmito faktormi v rôznom rozsahu poškodená, lokálne sa na fasáde nachádzajú aj výrazné poruchy, ako odlúpnutá a opadnutá omietka až na tehlové murivo. Takéto poruchy sa vyskytujú aj na pamiatkovo významnej prednej fasáde okolo arkierov (obr.č. 2, 3).

Zadná dvorová fasáda je výrazne zavlhnutá, zhora zatečením zo strechy a zo záhrady vplyvom vzliňajúcej zemnej vlhkosti. Na vlhkej fasáde sa lokálne vyskytuje viditeľná pleseň.

Bočné dvorové fasády sú ovplyvnené a poškodzované najmä vodou stekajúcou zo strešných ríms a z plôch pavlačí, ktorá zateká všetkými trhlinami do konštrukcie a pod konštrukciu a degraduje maľovku, omietky aj nosné murivo stien (obr.č. 28).



Obr.č. 25, 26 – podperné ocelové stojky pavlačí a nefunkčné kotvenie zábradlia



Obr.č. 27, 28 – bočná neomietnutá fasáda a omietka dvorovej fasády

Extrémne nevyhovujúca je bočná neomietnutá fasáda dlhšieho ramena domu (obr. č. 27). Tehlové nosné murivo je vystavené poveternostným vplyvom bez ochrany vonkajšou omietkou a náterom. Bez zateplenia nevyhovuje žiadnym teplotným požiadavkám a byty za touto stenou sú atakované chladom vlhkosťou a vznikajúcou plesňou.

Súčasne je ohrozená aj nosná funkcia tejto steny, v ktorej murivo vplyvom klimatických podmienok degraduje a stráca svoje pôvodné parametre.

3.1.9 Stav technologického vybavenia

Rozvody ZTI - materiál zvislých aj vodorovných potrubí (olovo, liatina) je z hygienických dôvodov a technických požiadaviek nevhodný, spoje sú netesné, prierezy sú zanesené, upchávajú sa a spôsobujú havárie. Je nevyhnutná celková rekonštrukcia rozvodov vody a kanalizácie.

Elektrické inštalácie sú realizované v zmysle dnes už neplatných noriem a nie sú schopné bezpečnej prevádzky [11]. Nie je k dispozícii dokumentácia rozvodov a nie sú schémy rozvodov, nie je vykonávaná priebežná kontrola zariadení, nie je normové označenie vodičov, vodiče sú z materiálov, ktoré sa už lámajú, káble nie sú zabezpečené vhodnými izolantami, spoje vodičov sú realizované nepovolenými spojmi, krabice, rozvodné skrine sú opotrebované, vekom a používaním znehodnotených, ich materiál je degradovaný tak, že sa pri použití rozpadávajú.

Elektrická inštalácia je v dezolátnom stave, vyžaduje okamžitú revíziu a v súčasnosti je životu nebezpečná a nevyhovujúca predpisom a nariadeniam o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

Vykurovanie je zabezpečené v každom byte samostatnými kotlami, ktoré sú zaústené do chátrajúcich nevyvločkovaných komínov. Prívody plynu aj rozvody teplej a studenej vody sú vedené starými potrubiami po povrchu stien a stropov. Na týchto zariadeniach, vrátane stykov, detailov a uzáverov na potrubiach, nie sú vykonané dlhodobé predpísané kontroly a spracované revízne správy, pretože nie sú v súlade so súčasnými normami a predpismi. Komíny a strecha sú v takom stave, že nie je možný prístup na vykonanie kontrolnej, revíznej, prípadne stavebnej činnosti.

4. Údaje o zaťažení

Všeobecne pre podobné objekty v tomto období výstavby platili náhodilé zaťaženia podľa predpisu Cisársko-kráľovského ministerstva verejných prác z roku 1911 :

Obytné priestory : 250 kg/m²
Obchodné miestnosti : 450 kg/m²
Verejné priestory, chodby, schodiská : 400 kg/m²
Podkrovia obytných budov : 150 kg/m²

Výpočtové postupy a overenia únosnosti a bezpečnosti v daných rokoch boli riešené podľa teórie dovolených namáhání jednotlivých materiálov stanovených v dobových predpisoch (postupy bez parciálnych súčiniteľov zaťaženia a materiálov).

Podľa súčasnej normy pre zaťaženie stavebných konštrukcií [5], sú nasledovné užité zaťaženia :

Bytové priestory : 2,0 kN/m²
 Administratívne priestory : 3,0 kN/m²
 Verejné priestory, chodby, schodiská, vstupné haly : 4,0 - 5,0 kN/m²
 Výpočtový súčiniteľ zaťaženia – 1,50

Návrh podľa súčasných noriem je založený na teórii medzných stavov zohľadňujúcich parciálne súčinitele zaťaženia a materiálov, v ktorých sú zahrnuté možné nepriaznivé odchýlky a modelové neistoty vyskytujúce sa pri návrhu konštrukcií.

5. Statický prepočet – overenie únosnosti stropu nad 1.NP

Výpočet zaťaženia :

Pôvodná podlaha :

Drevené parkety 12 mm	.....	0,12 . 7,5 = 0,09 kN/m ²
Škvárový zásyp	.....	0,10 . 7,5 = 0,75 kN/m ²
Latovanie 24 mm	.....	0,024 . 6,5 = 0,156 kN/m ²
Trámy	.....	0,17 . 0,24 . 6,5 = 0,265 kN/m ²
Spodný záklop	.....	0,24 . 6,5 = 0,156 kN/m ²
<u>Rákos s vápennou omietkou</u>	.....	<u>0,02.10,0 = 0,20 kN/m²</u>
Spolu :		q _P = 1,617 kN/m ²

Užité zaťaženie : 1,50 kN/m²

Celkové zaťaženie na stropoch (bez priečok) :
 $q_C = 1,617 \cdot 1,35 + 1,50 \cdot 1,50 = 4,433 \text{ kN/m}^2$

Ohybový moment v drevených trámoch :

Max. rozpätie 5,77 m, uvažujeme s rozstupom trávov $l = 1,0 \text{ m}$

$M = 1/8 \cdot 4,433 \cdot (5,77 \cdot 1,05)^2 = 20,34 \text{ kNm}$
 Prierezový modul $W = 1/6 \cdot 0,17 \cdot 0,24^2 = 1,632 \cdot 10^{-3} \text{ m}^3$

$R_D = k_{\text{mod}} \cdot R_K / \gamma_M = 0,6 \cdot 24,0 / 1,3 = 11,08 \text{ MPa}$

$\sigma = M / W = 0,02034 / 1,632 \cdot 10^{-3} = 12,463 \text{ MPa} > R_D = 11,08 \text{ MPa}$
 nevyhovuje

Pozn.: Posúdenie predpokladá zdravú, nenarušenú štruktúru drevených trávov neporušenú vlkosťou (napr. v uložení na obvodových stenách).

Dá sa predpokladať, že nové skladby podláh budú mať menšiu hmotnosť ako pôvodná. To isté platí o priečkach, kde pôvodné boli murované a nové priečky predpokladáme zo sádkartónových platní.

Z uvedených výpočtov vyplýva, že stropné trámy nad prízemím z hľadiska únosnosti tesne nevyhovujú. Trámy stropu nad 1.poschodím (nad 2.NP) z hľadiska priehybov nevyhovujú.

6. Analýza súčasného stavu a návrh opatrení

Na základe podrobnej obhliadky objektu a jeho vnútorných priestorov a zariadení, v zmysle podrobného popisu v kap. č. 3 s fotodokumentáciou, hodnotíme celkový stavebno-technický stav objektu, vrátane nosných konštrukcií, nasledovne :

6.1. Krov a strecha – strešná krytina je zvetraná a polámaná, s odlomenými záchytnými ozubmi tašiek, osadená na zdeformovanom a spráchnivelom latovaní, strešná plocha je zvlnená poprehýbaná, lokálne pôsobí takmer ako zbortená.

Napriek tomu, že niektoré nosné drevené prvky krovu (krokvy, stípkiky) sú z kvalitného, v súčasnosti neporušeného dreva, celková tuhosť krovu je výrazne oslabená rozpadnutím spráchnivelých pomúrníc, dosadnutím a deformáciou celého krovu. Jeho rozťahnutie všetkými smermi vytvorilo vodorovné namáhanie tesárskych spojov, následne ich uvoľnenie a skrútenie spajovaných prvkov.

Krov a strecha sú v havarijnom stave a najbližšie zvýšené zaťaženie vetrom alebo snehom môže mať za následok extrémne vodorovné posuny krokiev s následným kolapsom strechy. Tento stav považujeme za život ohrozujúci.

Strecha potrebuje urýchlenu kompletnú rekonštrukciu, s výmenou krovu, strešnej krytiny vrátane spevnenia murovaných soklov a konzolových vyložení krovu do dvora.

6.2. Komíny – murované komíny nad rovinou strechy sú vplyvom počasia zdegradované, tehly a malta sú zvetrané a stabilita komínov je narušená tak, že sa komíny vychýlili z vertikálnej polohy a hrozí ich deštrukcia. Ich stav nedovoľuje nevyhnutné vyčistenie a vyložkovanie, preto sú prakticky nefunkčné a majú vplyv aj na funkčnosť všetkých napojených plynových zariadení.

Je nevyhnutná okamžitá sanácia komínov, ich spevnenie a stuženie alebo ich rozobratie.

6.3. Bežné podlažia – na základe podrobného popisu stavu bytov je zrejmé, že väčšina bytov a nebytových priestorov v objekte je v dezolátnom až havarijnom stave. Zo statického hľadiska sú nevyhovujúce stropy nad 2.nadzemným podlažím. Tie sú pružné a pri dynamickom zaťažení majú neprimeraný prieťah, čo naznačuje nedostatočnú tuhosť drevených stropných trávov.

Doporučujeme realizovať podrobný prieskum nosných trávov na všetkých nadzemných podlažiach, najmä ich zhlavia a navrhnuť následné zosilnenie alebo celkovú výmenu nosnej konštrukcie.

Stav bytov je nevyhovujúci najmä z hygienického, bezpečnostného a teplototechnického hľadiska :

- zatekanie do bytov zo strechy a netesných okien, spôsobuje zvýšenú vlhkosť v priestoroch a vznikanie plesní
- steny sú lokálne bez omietok, prípadne bez maľovky a obnažené murivo nie je vhodné pre užívanie obytných priestorov
- plynové zariadenia a ich prírodné potrubia nemajú revízne správy, pretože sú napojené na nefunkčné a nedostupné komíny. Plynové potrubia sú vedené po stenách bez potrebného označenia
- elektrické zariadenia a inštalácie, rozvodné a poistkové skrine nevyhovujú súčasným normám a predpisom, z odborného hľadiska sú v tomto stave nespôsobilé a životu nebezpečné, preto nemôžu byť overené oficiálnymi revíznymi správami.
- objekt nemá ochranu proti bleskom

- objekt nie je zateplený, murivo stien nemá ucelenú ochrannú omietku s vonkajšími nátemi, preto cez steny vnika do priestorov vonkajšia vlhkosť súvisiaca s klimatickými vplyvmi
- kuchyne a sociálno-hygienické zariadenia sú bez funkčných zariadení alebo sú vybavené zastaralými zariadeniami predmetmi s rozvodmi, ktoré sú vedené chaoticky po stenách, bez označenia, so spojmi a detailami, ktoré nie sú v súlade s normovými, hygienickými a bezpečnostnými predpismi.

Vo všetkých nadzemných podlažiach je potrebné vykonať komplexnú rekonštrukciu a modernizáciu bytov, aby spĺňali základné hygienické a bezpečnostné štandardy pre obytné priestory v zmysle súčasných normových predpisov.

6.4. Suterénne priestory – sú najviac poškodené vplyvom zemnej vlhkosti a zatekania z kanalizácií a dažďových zvodov. Vplyvom vlhkosti sú znehodnotenú prakticky všetky obvodové aj vnútorné deliace steny a drevené, plesňou napadnuté podlahy.

Tieto priestory sú absolútne neobývateľné a hygienicky závadné. Kompletná rekonštrukcia musí byť zameraná v prvom rade na izolácie proti vlhkosti zvislých aj vodorovných konštrukcií až následne na bežné stavebné úpravy murárskeho a maliarskeho charakteru, prípadne inštalačné a technické vybavenie priestorov.

6.5. Dvorová fasáda – dvorové fasády sú takmer celoplošne poškodené, s olúpanou maľovkou, omietkou a vznikajúcou plesňou, čím nie je zabezpečená základná ochrana objektu voči vonkajším poveternostným vplyvom. Súčasťou dvornej fasády sú konštrukcie pavlačí, ktoré sú v havarijnom stave.

Na dvorových fasádach je potrebné odstrániť pôvodnú omietku a fasádu opatriť zatepľovacím kompaktným systémom, spĺňajúcim súčasné teplotnícké požiadavky, ukončeným vonkajšou farbou v zmysle konzultácií s KPÚ.

6.6. Uličná fasáda – je v súčasnosti znehodnotená veľkými plochami opadanej omietky a maľovky, vplyvom klimatických podmienok a nedostatočnej údržby. Poruchy vo veľkej miere zasahujú aj do ozdobných výtvarných prvkov fasády, ktoré dávajú objektu špecifický a významný architektonický charakter.

V prípade ďalšieho ponechania objektu bez ochrany nosných prvkov voči poveternostným vplyvom sa budú vyššie opísané poruchy rozširovať a zároveň vznikajú ďalšie na relatívne neporušených, bežne opotrebovaných častiach konštrukcie.

Zároveň ponechanie vnikania vody a vlhkosti do muriva, za súčasného striedania ročných období, bude mať za následok rozširovanie mikrotrhlín v nosných murivách, narúšanie väzby muriva a oslabenie alebo stratu jeho pôvodnej únosnosti.

Fasáda priečelia objektu - Národnej kultúrnej pamiatky, vyžaduje na základe svojho architektonického stvárnenia komplexnú opravu a rekonštrukciu, vrátane vysokoodborných reštaurátorských prác. Tieto práce je potrebné začať realizovať urýchlene, pretože degradácia už poškodených stavebných materiálov postupuje dramatickou rýchlosťou a po krátkom čase nebude možné nevyhnutné statické a stavebné opatrenia realizovať a túto významnú budovu zachrániť.

7. Záver

Statické posúdenie je vypracované na základe objednávky spoločnosti H-PROBYT, s.r.o., zo dňa 17.10.2025. Predmetom posúdenia je analýza súčasného stavu objektu na Heydukovej ulici č. 19, v Bratislave, zo statického hľadiska a vo vzťahu k použiteľnosti objektu, bezpečnosti užívateľov a nevyhnutných udržiavacích a stavebných prác na zabezpečenie jeho funkčnosti.

Podkladom pre vypracovanie posúdenia sú podklady od objednávateľa – výkresy zamerania domu z roku 1985, posudky a vyjadrenia staršieho dáta, fotodokumentácia objednávateľa, vlastná obhliadka a makroskopický prieskum odhalených konštrukcií.

Na základe obhliadok domu a jeho jednotlivých priestorov bol overený nosný systém stropných a zvislých konštrukcií, boli analyzované poruchy na objekte z hľadiska statického pôsobenia a z pohľadu použiteľnosti bytového domu a jeho priestorov.

Na základe analýzy súčasného stavu (podrobne v kap. č. 6) považujeme stav strechy a krovu zo statického hľadiska za havarijný a životu nebezpečný a stav pavlačí za havarijný. Stav celého objektu považujeme za havarijný z hľadiska hygienického a za život ohrozujúci z dôvodu necertifikovaných plynových a elektrických zariadení a inštalácií, ktoré nespĺňajú súčasné normové odborné a bezpečnostné požiadavky.

Významné poruchy na fasáde objektu, ktorý je Národnou kultúrnou pamiatkou, je potrebné urgentne riešiť v kooperácii s KPÚ Bratislava, aby nedošlo k ďalším nenapraviteľným škodám na architektonicko-umeleckých prvkoch objektu a bola v čo najväčšej miere zachovaná jeho kultúrna hodnota.

Záverom je potrebné konštatovať, že bytový dom je v stave, ktorý nie je možné používať na úrovni dnešných hygienických a bezpečnostných požiadaviek. Konštrukcie pavlačí a strešné konštrukcie sú zo statického hľadiska v havarijnom stave a vyžadujú okamžitú sanáciu. Všetky priestory objektu je potrebné rekonštruovať v zmysle súčasných hygienických a bezpečnostných noriem a požiadaviek na štandardné obytné priestory.

V Bratislave, október 2025

Vypracoval : Ing. [REDACTED]

Kontroloval : Ing. [REDACTED]

	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-28617/10 zo dňa 10.12.2010 Kúpna zmluva V-24056/11 zo dňa 23.11.2011. Kúpna zmluva V-2500/16 zo dňa 5.2.2016	
	Iné údaje: Žiadosť o evidenčnú zmenu, č.457/9317/2013/PRA/Bel zo dňa 25.02.2013, R-802/13 Zmena adresy trvalého pobytu, R-182/2024	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 841 99, SR, IČO: 603481	2/6
	Titul nadobudnutia: Dohoda o vydaní veci 1 RVI 91/92 z 7.12.1992 ~ 169/93	
	Iné údaje: Žiadosť o evidenčnú zmenu, č.457/9317/2013/PRA/Bel zo dňa 25.02.2013, R-802/13 Evidenčná zmena MAGS OMV 30213/2018-404417 zo dňa 27.08.2018, R-5651/2018	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
5	Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR, IČO: 603147	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 4 je správa k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

