



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 23.06.2022

Číslo záznamu: MAG 388697/2022
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh na zvýšenie základného imania obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o.

Predkladateľ:

Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.
primátor

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Znalecký posudok č. 37/2022
vypracovaný Doc. Ing. Naďou
Antošovou, PhD. zo dňa 30.5.2022
4. Návrh na zmenu Spoločenskej
zmluvy
5. Výpis zo zasadnutia Komisie
finančnej stratégie a pre správu
a podnikanie s majetkom mesta
MsZ zo dňa 06.06.2022
6. Uznesenie Mestskej rady č.
313/2022 zo dňa 09.06.2022

Zodpovedný:

Mgr. Jakub Kmeť, v. r.
riaditeľ kancelárie primátora

Spracovateľ:

Ing. Ivan Peschl, v. r.
poverený vedením Útvaru správy mestských podnikov

JUDr. Veronika Ľahká, v. r.
Útvar správy mestských podnikov

Jún 2022

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

zvýšenie základného imania spoločnosti MKK Grössling s. r. o, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 814 99, IČO: 54 288 801 o sumu 6 690 000,- EUR, ktorú hlavné mesto SR Bratislava ako spoločník spoločnosti splatí nepeňažným vkladom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1656 pre k.ú. Staré mesto, okres Bratislava I., obec: Bratislava – mestská časť Staré mesto:

- stavba Mestské kúpele Grössling, súp. č. 28, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN parc. číslo 219, vrátane kotolne, komínu murovaného vo dvore, vodovodných prípojok, kanalizačnej prípojky, dvora 1 a dvora 2,

- pozemok registra „C“ KN parc. číslo 219, s výmerou 3 156 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorých všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom č. 37/2022 zo dňa 30.5.2022 vypracovaným Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD., s podmienkou, že vkladu nehnuteľností do spoločnosti bude predchádzať kladné stanovisko od Protimonopolného úradu SR

B. berie na vedomie

návrh na zmenu Spoločenskej zmluvy obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o. podľa bodu A tohto uznesenia.

Dôvodová správa

Spoločnosť MKK Grössling s. r. o, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 814 99, IČO: 54 288 801 (ďalej len „MKK Grössling“ alebo „spoločnosť“) je obchodnou spoločnosťou, ktorej spoločníkmi sú National Development Fund II., a.s. IČO: 47 759 224, so sídlom Grösslingová 44, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09 (ďalej len „NDFII“) s obchodným podielom vo výške 32,31 % a Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 00 603 481, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 814 99 (ďalej len „hlavné mesto“) s obchodným podielom vo veľkosti 67,69 %. Hlavným účelom založenia spoločnosti je revitalizácia a následná prevádzka mestských kúpeľov Grössling a mestskej knižnice. Základné imanie spoločnosti je vo výške 1 547 500,- EUR a pozostáva z peňažných a nepeňažných vkladov spoločníkov do základného imania Spoločnosti:

(a) NDFII.: peňažný vklad v celkovej výške 500 000,- EUR;

(b) hlavné mesto:

1. peňažný vklad vo výške 850 000,- EUR

2. nepeňažný vklad - nehnuteľnosť - pozemok parcela reg. C KN parc. číslo 21357, ostatná plocha, s výmerou 588m², podiel: 1/1, zapísaný na LV č. 1656, obec Bratislava, k.ú. Staré mesto, ktorý sa započítava na vklad spoločníka vo výške 197 500,- EUR.

Dňa 30. 11. 2021 uzatvorili spoločníci spoločnosti Dohodu spoločníkov (ďalej len „Dohoda“), pričom v bode 5. Činnosť a financovanie spoločnosti sa dohodli na ďalšom financovaní spoločnosti, ako aj na 2. vkladovej povinnosti, ktorá pre hlavné mesto znamená povinnosť vložiť nepeňažný vklad do základného imania spoločnosti. Predmetom 2. vkladu hlavného mesta majú byť nehnuteľnosti - stavby kúpeľov Grössling a prislúchajúce pozemky v rozsahu, v akom sú spôsobilé tvoriť predmet nepeňažného vkladu a v akom je to možné od hlavného mesta rozumne a primerane požadovať. Zároveň sa zmluvné strany využijúc bod 5.8 Dohody dohodli, že 2. vkladová povinnosť hlavného mesta bude realizovaná postupne.

Na základe uvedeného sa navrhuje, aby hlavné mesto pristúpilo k zvýšeniu základného imania spoločnosti formou nepeňažného vkladu. Nehnuteľnosti, ktoré majú tvoriť predmet 2. vkladu hlavného mesta do spoločnosti boli Znaleckým posudkom č. 37/2022 zo dňa 30.5.2022, vypracovaným Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD., ohodnotenú na 6 690 000,- EUR. Ide o nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1656 pre k. ú. Staré mesto, okres Bratislava I, obec Bratislava – mestská časť Staré mesto:

- stavba Mestské kúpele Grössling, súp. č. 28, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 219 vrátane kotolne, komínu murovaného vo dvore, vodovodných prípojok, kanalizačnej prípojky, dvora 1 a dvora 2,

- pozemok registra „C“ KN parc. číslo 219, s výmerou 3156 m², zastavaná plocha a nádvorie.

Vklad budovy nachádzajúcej sa na par. C KN parc. č. 218 (Vajanského nábrežie) zapísanej na LV č. 10390 a prislúchajúci pozemok budú navrhnuté na vloženie do základného imania spoločnosti v rámci ďalšieho zvyšovania základného imania spoločnosti.

Zároveň so schválením návrhu na nepeňažný vklad do základného imania spoločnosti bude potrebné zmeniť Spoločenskú zmluvu spoločnosti v časti, ktorá uvádza výšku základného imania, a to tak, že nová výška základného imania bude navýšená o hodnotu vkladu hlavného mesta.

Materiál je predkladaný na rokovanie v súlade s ust. § 17 ods. 4 a 5 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 z 15. decembra 2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré podrobnejšie upravuje výkon práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov v obchodných spoločnostiach.

V prípade, že hlavné mesto vlastní cenné papiere, majetkové podiely alebo vklady v právnických osobách, vykonáva práva vyplývajúce z ich vlastníctva za hlavné mesto primátor hlavného mesta samostatne, pokiaľ nie je v tomto nariadení ustanovené inak. Na výkon práv hlavného mesta sa v zmysle § 17 ods. 5 písm. b) a c) VZN č. 18/2011 vyžaduje predchádzajúce prerokovanie mestským zastupiteľstvom okrem iného aj v prípade rozhodnutia o zmene stanov spoločnosti a rozhodnutia o zvýšení základného imania spoločnosti.

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

Brižitská 63, 841 01 Bratislava

v odbore: stavebníctvo,

odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby

telefón: 0903 756 213

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

č. OTS 2202125 SNM/22/048/Sbe, zo dňa 9.5.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 37/2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - „Mestské kúpele Grössling“, na Kúpeľnej ul. 6 v Bratislave, s.č. 28 na p.č. 219 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3156 m² k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vrátane pozemku, LV č. 1656, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.



Počet strán: 87 z toho príloh: 45

Počet vyhotovení: 2

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:

„Mestské kúpele Grössling“, na Kúpeľnej ul. 6 v Bratislave, s.č. 28 na p.č. 219 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3156 m² k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vrátane pozemku, LV č. 1656, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

1.2 Účel znaleckého posudku: podklad pre právny úkon, ktorým je nepeňažný vklad do majetku tuzemskej PO, podľa §59 Obchodného zákonníka (zák. 513/1991 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení).

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

ku dňu odborného autorizovaného záznamu technického stavu: podklad Statický posudok 2/2020 a Vlhkostný prieskum 9/2019.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu vypracovania posudku 29.5.2022

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2202125 SNM/22/048/Sbe, zo dňa 9.5.2022.
- Vlhkostný prieskum - vypracoval Ing. Arch. Alexander Németh, 9/2019, Autorizovaný architekt SKA 0484 AA, Oprávnenie MK SR č. 214.2 - na architektonicko-historický výskum, Oprávnenie MK SR č. 411.2 - na urbanisticko- historický výskum.
- Statický a stavebno-technický posudok, vypracoval Ing. L. Palaj, Ing. L. Kramarčík, Ing. J. Kvasniak, 2/2020.
- Statický a stavebno - technický posudok, Návrh nevyhnutných zabezpečovacích prác, pre potreby dočasnej sanácie objektu, vypracoval Ing. L. Palaj, Ing. L. Kramarčík, Ing. J. Kvasniak, 3/2020.
- Ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác - Oznámenie, zo dňa 7.1.2021, MČ Bratislava Staré Mesto, č.j. 16/375/2021/STA/Sla - kladné stanovisko k sanácii historického murovaného komína.
- Závazné stanovisko KPÚ Bratislava, č.j. KPUBA-2020/24358-2/104302/AUG, zo dňa 21.12.2020 - kladné stanovisko k sanácii historického murovaného komína a postupu prác sanácie.
- Protokol o prevzatí uskutočnených prác, Záznam z technickej obhliadky dňa 21.6.2021.
- Projektová dokumentácia - vytýčenie IS v okolí stavby a prípojok k nej, GEO sys, s.r.o., zo dňa 10.6.2021.
- Projektová dokumentácia - Zameranie existujúceho stavu z 12/2019, PK Digital, s.r.o., pôdorysy podlaží a rezy
- Projektová dokumentácia - Zameranie existujúceho stavu z 12/2019, PK Digital, s.r.o., bez odstránených stavieb - plynomerňa, a prístavok vo dvore - pôdorysy podlaží a rezy
- Výpočet podlahových plôch, konštrukčných výšok a obstavaného priestoru miestností - výstup z AutoCad.
- Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia objektu - záznam z prieskumu.
- Virtuálna obhliadky nehnuteľnosti
<https://grossling.sk/virtualnaprehliadka>.
- MÚOP - 2/2020, Spresnený zámer na obnovu kúpeľov Grossling, PhDr. Ivo Stassel - vekový vývoj.

b) Získané znalcom :

15. Aktuálna kópia katastrálnej mapy - informatívna, zo dňa 9.5.2022, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk.
16. List vlastníctva č. 1656, zo dňa 22.5.2022, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, aktualizácia zo dňa 20.5.2022, informatívny, určený na právne úkony.
17. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia stavby podľa <https://grossling.sk/virtualnaprehliadka>.
18. Doklad o veku <http://www.pamiatky.sk/po/po/Details?id=790>, pamiatkový objekt s ev. č. ÚZPF 552/1
19. 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 - tvorba rozpočtového ukazovateľa.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Obchodný zákonník č. 513/1991 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení)
- 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>, <http://www.pamiatky.sk/po/po/Details?id=790>, www.reality.sk, www.nbs.sk, <https://grossling.sk/virtualnaprehliadka>

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie 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, 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 častí, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kanceláriami na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obštaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obštaného 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.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacía 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 diferenciácie.

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 diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávacia 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 porovnávaní:

- 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 tiesne 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 porovnávaní:

- 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 tiesne 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 diferenciácie stavieb

Metódou polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciácie 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 diferenciácie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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 užívateľských 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 m²

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

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

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

kde

$V_{H_{MJ}}$ – 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 diferenciacie 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 diferenciacie 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 závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania 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 diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

Obchodný zákonník č. 513/1991 Z.z v znení neskorších zmien a doplnení

§59 ods. 1)

Vkladom spoločníka je súhrn peňažných prostriedkov (ďalej len „peňažný vklad“) a iných peniazmi oceníteľných hodnôt (ďalej len „nepeňažný vklad“), ktoré spoločník vkladá do spoločnosti a podieľa sa nimi na výsledku podnikania spoločnosti.

§59 ods. 3)

Nepeňažný vklad do spoločnosti a určenie peňažnej sumy, v akej sa nepeňažný vklad započítava na vklad spoločníka, sa musia uviesť v spoločenskej zmluve, zakladateľskej zmluve alebo v zakladateľskej listine, ak tento zákon neustanovuje inak. Hodnota nepeňažného vkladu sa určí znaleckým posudkom, ktorý musí obsahovať aj opis nepeňažného vkladu, spôsob jeho ocenenia, údaj o tom, či jeho hodnota zodpovedá emisnému kurzu upísaných akcií splácaných týmto vkladom alebo hodnote prevzatého záväzku na vklad do spoločnosti.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Zadávatel' žiada vykonať úkon bezodkladne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

a) Výber použitej metodiky:

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

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii relevantné preukázateľné podklady pre porovnávanie – porovnateľná stavba nejestvuje v danom mieste. Zverejnené zmluvy na str. hl.m. SR Bratislava s obdobnými nehnuteľnosťami sa nenachádzajú. Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektívne vystihuje technický stav a vybavenie nehnuteľnosti, ako aj jej polohu v rámci dotknutého územia.

Všeobecná hodnota nie je počítaná kombinovanou metódou, ktorá je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb získanej formou prenájmu, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť v technickom stave, ktorý nedovoľuje prevádzku a ktorý nedovoľuje schopnosť dosahovať výnos formou prenájmu s možnosťou využitia na komerčné účely. V čase ohodnotenia nie je prenajatá, je vhodná na komplexnú rekonštrukciu, odpojená od verejných zdrojov médií, bez technického vybavenia.

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

Výber RU bude vykonaný podľa skutočného využívania časti budov v poslednom užívaní schopnom období v súvislosti s konštrukčným riešením.

Nakoľko stavba s.č. 28 má vo zvislom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie a účelom využívania výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (administratíva s kancelárskymi a haly s bazénovými a kúpeľnými priestormi so zázemím, kotolňa s technickým vybavením), východisková hodnota je vypočítaná 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. Vodorovné členenie stavieb neuvažujem, nie je dôvodné.

Koeficient cenovej úrovne:

3,043(IV/1996 až I/2022) v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň - ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR za 1. štvrtrok 2022.)

Koeficient územného vplyvu:

1,15(poloha je v meste Bratislava I s dobrou vybudovanou infraštruktúrou, v existujúcej zástavbe, v sťažených podmienkach výstavby - hustá zástavba vysoké nároky na zariadenie staveniska a staveniskovú prevádzku, úzke ulice, sťažený prístup stavebnou mechanizáciou)

Obchodný zákonník č. 513/1991 Z.z v znení neskorších zmien a doplnení

- Opis nepeňažného vkladu sa nachádza v kapitole 2.: Stavebnotechnický popis jednotlivých častí stavby s.č. 28 na p.č. 219, k.ú. Staré Mesto.
- Spôsob jeho ocenenia sa nachádza v kap. 2.: Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby s.č. 28 na p.č. 219, k.ú. Staré Mesto, pričom výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ je určený na základe zatriedenia podľa Vyhlášky štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb a jej prevodníka na JKSO, pričom rozlíšené je konštrukčné riešenie a účel využívania. Všeobecná hodnota - trhovú - je určená v zmysle zásad uvedených v Prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, samostatne pre stavbu a samostatne pre pozemok pod stavbou, na úrovni vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**List vlastníctva č. 1656:**

V zmysle predloženého LV č. 1656 zo dňa 22.5.2022 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 (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

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
219	3156	Zastavaná plocha a nádvoria	16	1		1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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
28	219	20	Stavba		1

Legenda:

Kód druhu stavby: 20 - Iná budova.

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 Hl.m. SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO 603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať podľa údajov na liste vlastníctva, nie sú priradené. LV č. 1656 je súčasťou príloh k posudku. LV je verejne dostupnou listinou napr. na www.zbgis.sk

Účastník právneho vzťahu: správca

K vlastníkovi č. 1 v súvislosti s predmetom ohodnotenia nie je evidovaný správca a nájomca či iné oprávnené osoby na liste vlastníctva.

Časť C: Ľarchy

Neboli identifikované vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (stavbe s.č. 28 a p.č. 219).

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti nebola vykonaná z dôvodu ohrozenia bezpečnosti osôb - havarijný stav konštrukcií stavebného objektu. Poskytnutý bol filmový materiál zo skutočného zamerania a záznamu technického stavu, ktorý vykonal zadávateľ posudku. Zadávatel poskytol aj fotodokumentáciu z realizácie stavebnotechnického prieskumu a záznamu technického stavu, havarijného stavu konštrukcií. Dokumentácia skutkového stavu prístupných častí objektu bola poskytnutá z <https://grossling.sk/virtualnaprehliadka>. Výber foto záznamu je v prílohách posudku. Poskytnutá obrazová dokumentácia spolu s dokumentáciou a statickom a vlhkostnom prieskume je dostatočná pre záznam technického stavu a stanovenie východiskovej hodnoty so zohľadnením skutkového stavu - poškodenosti jednotlivých konštrukčných prvkov.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Projektová dokumentácia bola poskytnutá v rozsahu pôdorysy podlaží a rezy - skutočné zameranie stavby. Nebolo možné vykonať kontrolné premeranie zastavanej plochy, alebo premeranie podlahovej plochy priestorov. Projektové spracovanie vykonala autorizovaná osoba, pri stanovení merných jednotiek bude vychádzané z údajov v poskytnutej projektovej dokumentácii.

Vybavenie a technický stav nehnuteľnosti sú zrejmé z poskytnutej obrazovej dokumentácie a technickej dokumentácie - expertíz statiky, vlhkostného prieskumu. Pri stanovení odhadu východiskovej hodnoty je vychádzané z údajov a dokumentácie, ktoré poskytol zadávateľ, technický stav a vybavenie objektov je zaznamenané v časti posudku - popis nehnuteľnosti.

K dispozícii sú doklady o veku objektov: záznam pamiatkovo-chránenej nehnuteľnosti č. ÚZPF 552/1 z PÚSR na <http://www.pamiatky.sk/po/po/Details?id=790> a podklad z MÚOP - 2/2020, Spresnený zámer na obnovu kúpeľov Grossling, PhDr. Ivo Stassel - vekový vývoj stavby. Zadávatel poskytol doklady k modernizácii a udržiavacím prácam murovaného komína z roku 2021.

Iné doklady o veku stavieb a ich častí či obnove nejestvujú.

Technická dokumentácia je dostatočnom rozsahu pre vykonanie odhadu hodnoty nehnuteľnosti. Pri stanovení odhadu hodnoty vychádzam z údajov poskytnutých zadávateľom.

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.1656 určený na právne úkony, informatívny a tiež kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál www.zbgis.sk.

Stavba je riadne evidovaná v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností. Na liste vlastníctva je stavba zapísaná ako Iná stavba s kódom 20, pozemok pod stavbou je evidovaný kódom pre nebytovú budovu so súpisným číslom. K nehnuteľnosti nebola zistená žiadna ťarcha v evidencii katastra. Prístup do budovy je z ulice Kúpeľná, Medená - verejná komunikácia. Obrýs stavby je v grafických údajoch totožný s obrýsom pozemku pod stavbou vrátane malého dvora pred kotolňou a odstránených stavieb plynomerne a prístavku. Parcelné číslo je jednotné pre stavbu s.č. 28 (administratívnu a kúpeľnú časť) aj dvorovú časť, stavba komína nie je graficky samostatne evidovaná na katastrálnej mape.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Stavba s.č. 28, Kúpeľná 6, k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, situovaná na p.č. 219 - zastavaná plocha o výmere 3156m²,
- Vonkajšie úpravy - základné príslušenstvo k hlavnej veci v rozsahu: o Prípojky inžinierskych sietí (kanalizácia, voda 2x).
- Pozemok pod stavbou - p.č. 219 - zastavaná plocha o výmere 3156 m², k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I

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

- Stavby plynomerne a prístavku vo dvore pred budovou kotolne, ktoré sú zakreslené v projektovej dokumentácii skutočného stavu sú z dôvodu havarijného stavu odstránené, nie sú predmetom ohodnotenia.
- Dočasné oplotenie z trapézových plechov.
- Nefunkčná odstavená prípojka plynu.

Iné neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 ZLÚČENÉ STAVBY - STAVBA S.Č. 28 NA KÚPEĽNEJ 6 V BRATISLAVE****2.1.1 Mestské kúpele Grossling**

Predmetom ohodnotenia je budova "Kúpeľov Grossling" umiestnená na nároží ulíc Medená a Kúpeľná, v katastrálnom území Staré Mesto v Bratislave, na p.č. 219. Hlavný vstup do budovy je z rohu ulíc Kúpeľná a Medená.

Pôdorysne a výškovo je budova členitá, má rôzne nosné konštrukcie a nerovnaký účel využitia, pričom pôvodné posledné známe využitie častí budovy je na administratívne účely - banka a plaváreň - vnútroblok. Súčasťou technického vybavenia je pôvodná stavba kotolne a murovaný komín vo vnútrobloku.

Z uvedeného dôvodu je stavba pracovne pre výpočet merných jednotiek rozdelená na viacero častí, ktoré kopírujú rozdelenie v zmysle podkladu: *Statický a stavebno-technický posudok*, ktorý vypracoval: Ing. L. Palaj, Ing. L. Kramarčík, Ing. J. Kvasniak, 2/2020. Ide o nasledovné členenie:

Časť A. Banka - nárožie Kúpeľnej a Medenej ulice

Časť B. Krídlo na Medenej ulici

Časť C. Kúpele

Časť D. Zázemie kúpeľov

Časť E. Bazén

Časť G. Kotolňa

Časť H. Zázemie k časti J,K sociálne priestory a vstup k bytovej časti

Časť I. Bytová časť (služobné byty)

Časť J. Zázemie k budovám

Časť K. Prekryté átrium (pôvodne bazénová hala)



Celkovo budú predmetom ohodnotenia dve samostatné časti, ktoré sa konštrukčným usporiadaním a účelom využívania podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb líšia:

- Budova administratívy s kancelárskymi a služobnými bytmi (Časť A,B,I), pričom plocha na bývanie je zanedbateľná a RU je určený podľa prevažujúceho využívania objektu.
- Budova verejných kúpeľov so zázemím (Časť C,D,H,E,J,K)

Východisková hodnota je vypočítaná ako súčet ohodnotení jednotlivých častí.

- Pre časť G je ohodnotenie vykonané samostatne ako pre budovu kotolne.
- Samostatné ohodnotenie je vykonané pre objekt - komín murovaný a príslušenstvo v rozsahu prípojky vody 2x z ulice Grosslingova a kanalizácie z ulice Medená, spevnené plochy dvorov D1, D2.
- Časť F nie je predmetom ohodnotenia, ide o samostatný objekt na p.č. 218, s prístupom z Vajanského nábr.

2.1.1.1 Stavebnotechnický popis-Objekt s.č. 28 na p.č. 219-Časť Administratíva

Administratívna časť objektu má hlavný vstup z nárožia na Medenej a Kúpeľnej ulici, vedľajší vstup z ul. Medená. Pozostáva z pracovného rozdelenia častí administratívy s kancelárskymi a služobnými bytmi (Časť A,B,I). Celkovo má 1 podzemné a 2 nadzemné podlažia s rekonštruovaným podkrovím. Podľa podkladu:

Statický a stavebno-technický posudok, vypracoval Ing. E. Palaj, Ing. L. Kramarčík, Ing. J. Kvasniak, 2/2020 majú jednotlivé časti a ich konštrukčné prvky nasledovné hlavné materiálové charakteristiky:

Časť A má dve krídla a centrálnu časť, ktorá má špecifický konštrukčný systém. Časť je vo väčšine pôdorysu podpivničená, má dve nadzemné podlažia a podkrovie, ktoré bolo v minulosti zfunkčnené na kancelárske priestory. Prekrytá je sedlovou strechou, ktorá tvorí jednotný celok prekrývajúci aj časti „B“ a „I“. Vertikálny nosný systém pozostáva z obvodových pozdĺžnych murovaných stien a vnútornej nosnej steny, ide o dvojtrakt, v jej južnom krídle čiastočne o trojtrakt. Stropy nad 1.PP a 1.NP sú tvorené klenbičkovými stropmi, s nosníkmi z valcovanej ocele. Stropy nad 2.NP sú drevené, trámové. Niektoré stropné trámy boli v minulosti zosilnené pomocou valcových profilov. Konštrukčný systém stropov centrálnej časti pozostáva z valcovaných nosníkov I28, do ktorých sú uložené drevené trámy.

Časť B má dve nadzemné podlažia, suterén a podkrovie. Vertikálny nosný systém pozostáva z obvodových pozdĺžnych murovaných stien a vnútorných stĺpov, ide o dvojtrakt. Horizontálne konštrukcie sú tvorené stropnou železobetónovou doskou priečnym a pozdĺžnym trámom. Dosky majú v styku s trámami nábehy, tiež všetky trámy majú v uložení, pri stĺpoch nábehy. Strešná konštrukcia bola rekonštruovaná, väzné trámy boli v minulosti prerušené a opreté o stropnú dosku nad 2. NP.

Časť „I“ je pokračovaním časti „A“, má rovnakú podlažnosť a je prekrytá spoločnou strechou, ktorá vytvára jeden celok. Vertikálny nosný systém tvoria obvodové murované steny. Horizontálne konštrukcie v suteréne tvoria trámové stropy, ktoré pozostávajú zo stropných trámov a železobetónovej dosky. Strešná konštrukcia je rovnaká ako v časti „A“.

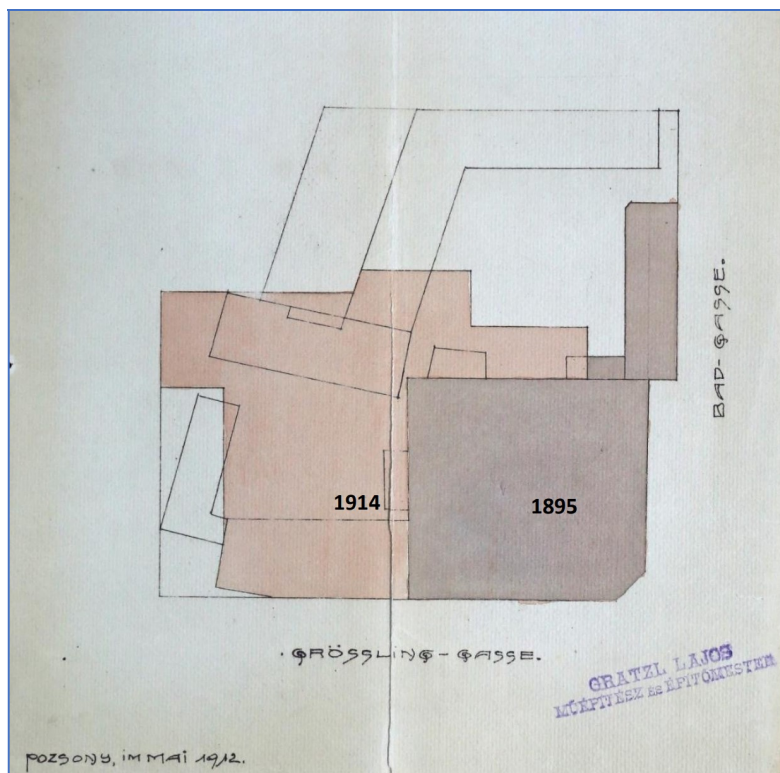
Základy na časti objektu „Administratíva“ uvažujem ako základové pásové, hladina spodnej vody v okolí – dosah recipientu Dunaj, obvodové steny a stredné nosné steny sú mohutné v hrúbke 45 až 55 cm, vybudované z pálenej tehly. Priečky v administratívnej časti sú murované pôvodné alebo ľahké premiestniteľné – sadrokartónové vrátane podkrovia, lokálne – v podkroví – odstránené. Prevažujúcu časť strešnej krytiny na administratívnej časti tvorí keramická škridla, na mnohých miestach poškodená najmä v oblastiach prestupov komínov. Vnútorne povrchy stien v budove sú vytvorené z vápennej hladenej omietky. Podlahy na chodbách sú z kamennej, prípadne keramickej dlažby, v kancelárskych priestoroch sú veľkoplošné lamino parkety. Okná na budove sú drevené dvojité s doskovým ostiením, interiérové dvere sú drevené hladké, prevažne osadené v stolárskych zárubniach, v suteréne pôvodné, alebo z obdobia 70 rokov. Vykurovanie v budove je ústredné, radiátorové, ktoré prešlo počas užívania modernizáciou – samostatné pre administratívnu časť, kotolňa v podkroví. V časti administratívy sú rozvody elektriny, vody kanalizácie, v kanceláriách aj slaboprúdu, lokálne klimatizačné jednotky.

Časť I – služobné malometrážne byty je bez vybavenia, poškodené povrchy stien podláh, nefunkčné rozvody IS, okná rovnako pôvodné. Sociálne priestory k bytom zasahujú do časti H, časť H je pričlenená k budovám bazénových hál, prevažujúca časť je využívaná s týmito budovami.

Objekt je odpojený od dodávky médií.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Podľa poskytnutých podkladov: MÚOP – 2/2020, Spresnený zámer na obnovu kúpeľov Grossling, PhDr. Ivo Stassel sa začiatok užívania kúpeľnej časti datuje k roku 1914 ako dobudovanie k pôvodnej kúpeľnej časti – ulice s náročnou budovou administratívy a vnútroblokom s bazénom z roku 1895.



V rámci užívania bola podľa horeuvedeného podkladu stavba mestských kúpeľov viackrát prestavaná a modernizovaná.

1. etapa - V roku 1895 bol uvedený do prevádzky „Bratislavský parný kúpeľ a liečebný ústav“, staviteľ firma Kittler-Gratzl podľa projektu Alberta Svobodu. Postavený bol ako nárožná stavba blokového charakteru, obdĺžnikového pôdorysu, dvojpodlažná (bez obytného podkrovia), podpivničená s novorenesančnými fasádami. Uličné krídla troj a dvojtraktové boli využívané ako priestory na individuálne vaňové kúpele s individuálnymi vaňami. Centrálny priestor (juhovýchodný) v sebe zahŕňal miestnosť plávacieho bazéna v priestore s dĺ. 14 m, dva menšie bazény, priestor sauny s ďalšie doplnkové priestory. Na 2. nadzemnom podlaží boli kabínky s individuálnymi vaňami.

2. etapa - zásadná dostavba v roku 1914 Realizovaná podľa projektu „Projekt für Bad Pozsony“ od Lajosa Gratzla. Došlo k výraznému rozšíreniu plochy kúpeľov prístavbou k východnej i južnej časti a nová časť bola prepojená s pôvodnou časťou. Prístavbu tvorili 3 dispozičné diely pozdĺž východnej strany pôvodnej budovy, a to predĺženie dvojpodlažného severného uličného krídla do Medenej ulice o 5 okenných osí. V tejto časti krídla na prízemí boli šatne pre pánov a schodisko na poschodie, na poschodí šatne. V strednej časti prístavby boli tri sedacie bazéniky, parný kúpeľ, sauna, sprchy, vzájomne prepojené, ako aj chodba vedúca z uličného krídla na Medenej ku plaveckému bazénu. V južnej časti prístavby bol plavecký bazén s dĺ. 25. V tejto fáze bola postavená samostatná kotolňa a k nej prislúchajúci murovaný komín.

3. etapa - v ktorej sa realizovala dostavba funkcionalistického objektu 1929 - 1930 šesťpodlažnej budovy na Vajanského nábreží č. 11 (časť H), ktorá nie je predmetom ohodnotenia. V tom istom roku sa udiala realizácia pohyblivej strechy nad bazénom. Podľa projektovej dokumentácie uloženej v Archíve mesta Bratislavy mohla byť táto strecha umiestnená nad veľkým bazénom z roku 1914

nad stredným poľom stropu. Stavba bola realizovaná podľa projektovej dokumentácie „Fahrbare Oberliche Auflagen – situation Eisenkonstruktionswerkstätten, Bratislavský parný a liečebný kúpeľ, ú.s.“, 18. marec 1930, projektant Michael Glaser, Brno.

4. etapa – pozostávala najmä zo súhrnu adaptačných prác v roku 1942: Adaptácia uličných krídel do Medenej a Kúpeľnej ulice na prízemí a poschodí a ich adaptácia pre potreby Sedliackej banky. Prepriečkovanie – vytvorenie kancelárií, adaptácia dvorových traktov uličných krídel do Medenej a Kúpeľnej ulice na prízemí a poschodí pre potreby kúpeľov stavebne riešená ako dispozičná úprava v rozsahu prepriečkovania.

Úpravy v 2. pol. 20. storočia: V roku 1970 -1975 – generálna rekonštrukcia všetkých priestorov. Oprava nosných železobetónových konštrukcií bazénov, vybudovanie novej úpravne vody, nové rozvody, kanalizácia, elektroinštalácie, nová chlôrovacia stanica v blízkosti veľkého bazéna. Práce – opravy v suterénoch, vo dvore, kotolni a komíne. Na prízemí betonárske práce, nové izolácie, odstránenie starých obkladov, nahradenie novými, vyspravený a vyčistený obklad z umelého kameňa. Pôvodné výplne arkád boli nahradené sklobetónovou výplňou. Celoplošná výmena svetlíkov za kópie vrátane pôvodného zasklenia. Po celom objekte rozvedená krabicová vzduchotechnika. Kompletná rekonštrukcia kotlov a ich príslušenstva.

Rok 1986 – posúdenie stavu kúpeľov. Za havarijný bol vyhodnotený stav železobetónových stropov pod plaveckým bazénom a bazénmi parného kúpeľa (sedacích kúpeľov). Následne došlo k vybetónovaniu a celoplošnému spevneniu konštrukcie opancierovaním. V roku 1994 boli kúpele z dôvodu ohrozenia bezpečnosti uzatvorené.

5. etapa – 1993 – 1995. Komplexná rekonštrukcia objektu na Medenej a Kúpeľnej z roku 1895 v rozsahu všetkých podlaží uličných krídiel pre potreby banky (objekt vaňové kúpele/banka – časť A a B)

Vzhľadom k začiatku užívania stavby kúpeľov a viacerých etáp prestavby, modernizácie počas obdobia užívania vo výpočte uvažujem lineárnou kubickou metódou (odborný odhad zostatkovej životnosti prvkov dlhodobej životnosti).

ZATRIEDENIE STAVBY

Objekt je zatriedený podľa triednika stavebných objektov na základe posledných informácií o skutočnom využívaní. V objekte sa nachádzajú kancelárie, komunikačné priestory s príslušenstvom v suteréne a povalovom priestore. Povalový priestor je prevažne využívaný ako kancelárie – podkrovie. V objekte sa nachádza aj časť so služobnými bytmi. V objekte prevláda podlahová plocha pre administratívu. Rozpočtový ukazovateľ je stanovený podľa prevládajúcej časti spôsobu využívania.

Rozpočtový ukazovateľ bude stanovený v zmysle zatriedenia a prevládajúcej materiállovej charakteristiky objektu – budovy pre administratívu.

JKSO: 801 62 budovy peňažných ústavov

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Obstavaný priestor vychádza z poskytnutých podkladov zadávateľa – projektovej dokumentácie. Výmery jednotlivých podlaží sú stanovené z podlahových plôch skutočného zamerania vykonaného zadávateľom – pomocou AutoCad – výmery

a obstavané priestory v podkroví sú stanovené v celosti vrátane zastrešenia ako výstup zo spracovania PD v AutoCad.

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
488,84*1,2*0,35+234,94*1,2*0,35+65,04*1,2*0,35	331,30
Spodná stavba	
296*1,2*2,91+221,83*1,2*2,96+63,28*1,2*3,52	2 088,87
Vrchná stavba	
488,84*1,2*4,44+231,88*1,2*4,37+65,04*1,2*4,32	4 157,69
476,06*1,2*3,89+234,94*1,2*3,87+63,67*1,2*3,79	3 602,88
podkrovie vrátane zastrešenia:1790,91+476	2 266,91
Zastrešenie	
povala vrátane zastrešenia: 142,9	142,90
Ostatné	
svetlík: 6,35	6,35
Obstavaný priestor stavby celkom	12 596,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 3\,744 / 30,1260 = 124,28 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	296*1,2+221,83*1,2+63,28*1,2	697,33	Repr.	(2,91+2,96+3,52)/3	3,13
Nadzemné	1	488,84*1,2+231,88*1,2+65,44*1,2	943,39	Repr.	(4,44+4,37+4,32)/3	4,3767
Nadzemné	2	476,06*1,2+234,94*1,2+63,67*1,2	929,6	Repr.	(3,89+3,87+3,79)/3	3,85
Podkrovné	1	483,8*1,2+158,3*1,2	770,52	Repr.	4,60	4,6

Priemerná zastavaná plocha: $(697,33 + 943,39 + 929,6 + 770,52) / 4 = 835,21 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(697,33 * 3,13 + 943,39 * 4,3767 + 929,6 * 3,85 + 770,52 * 4,6) / (697,33 + 943,39 + 929,6 + 770,52) = 4,02 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 835,21) = 0,9487$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,02) = 0,8224$

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 hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodené j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,30	10,40	9,77	0	0,00	12,32
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	15,97	20	3,19	16,09
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,46	30	2,54	7,47
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,58	30	1,97	5,81
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,88	50	0,94	1,19
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94	50	0,47	0,59
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,58	20	1,32	6,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,82	40	1,13	2,13
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,88	50	0,94	1,19
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82	0	0,00	3,56
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,82	30	0,85	2,49
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,70	60	2,82	2,37
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,82	20	0,56	2,84
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,76	20	0,75	3,79
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,64	20	1,13	5,69
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94	0	0,00	1,19
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,82	20	0,56	2,84
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,82	20	0,56	2,84
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88	20	0,38	1,90
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,82	20	0,56	2,84
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	11,28	0	0,00	14,22
	Spolu	100,00		106,40	100,00		20,67	100,00

Poškodenosť stavby: 20,67 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 106,40 / 100 = 1,0640$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,043$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CV} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 124,28 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 1,0640 * 0,9487 * 0,8224 * 0,939 * 1,15$

$VH = 339,0161 \text{ €/m}^3$

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	9,77	22,41	95	21,29
Murivo	15,97	36,63	80	29,30
Stropy	8,46	19,40	75	14,55
Schodisko	2,82	6,47	85	5,50
Krov	6,58	15,09	80	12,07
Súčet	43,60			82,71

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 82,71 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{125^3}{2 * 150^2} - 125 \right] \approx 68 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: $T = 82,71 \% \text{ z } 68 \text{ rokov} \approx 56 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 125 + 56 = 181 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt s.č. 28 na p.č. 219- Časť Administratíva	1895	125	56	181	69,06	30,94

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$339,0161 \text{ €/m}^3 * 12596,90 \text{ m}^3$	4 270 551,91
Poškodenosť	-20,67 % z 4 270 551,91	-882 723,08
Východisková hodnota poškodenej stavby		3 387 828,83
Technická hodnota	30,94 % z 3 387 828,83 €	1 048 194,24

2.1.1.2 Stavebnotechnický popis–Objekt s.č. 28 na p.č. 219-Časť Kúpele

Dvorný kúpeľný objekt je súčasťou uličnej zástavby administratívy a je situovaný vo vnútornej – dvornej časti pozemku, p.č. 219. Objekt je umiestnený za hlavnou budovou komplexu kúpeľov, ktorá je situovaná na rohu ulíc Medená a Kúpeľná ul. Objekt krytej plavárne je s touto stavbou prevádzkovo prepojený. Pozostáva z pracovného rozdelenia častí budovy verejných kúpeľov so zázemím (Časť C,D,E,J,K)

Celkovo má 1 podzemné a 1 nadzemné podlažie. Podľa podkladu: *Statický a stavebno-technický posudok, vypracoval Ing. L. Palaj, Ing. L. Kramarčík, Ing. J. Kvasniak, 2/2020* majú jednotlivé časti a ich konštrukčné prvky nasledovné hlavné materiálové charakteristiky:

Časť C má jedno nadzemné podlažie a suterén, prekrytá je plochou strechou s dvojicou svetlíkov, ide o priestor sedacích bazénov. Stropná doska nad 1.PP je komplikovaná, sú do nej integrované výškovo členené bazény, ktoré zasahujú do suterénu. Dva z nich sú osovo symetrické, podľa priečnej osi, jeden sa nachádza v strede pri pozdĺžnej obvodovej stene. Vnútorne nosné steny suterénu podopierajú vyššie spomenutú dosku. Spolu s trámami vytvárajú zložité pôdorysné podopretie nosnej dosky. Po obvode suterénu sa nachádzajú železobetónové steny kombinované s murovanými stenami z plnej pálenej tehly. Steny 1.NP sú murované, vysoké, nesú strešnú konštrukciu. Strecha je tvorená železobetónovou doskou, na ktorej je situovaná dvojica svetlíkov z oceľových väzníkov.

Časť D má jedno nadzemné a jedno podzemné podlažie, prekrytá je plochou strechou, s viacerými svetlíkmi. Vertikálny nosný systém je tvorený stenami. V suteréne sa nachádzajú obvodové i vnútorné nosné steny a sú železobetónové, kombinované s tehlovým murivom. V 1.NP sa nachádzajú steny murované z plných pálených tehál. Stropná doska nad 1.PP je železobetónová. Strecha je tvorená železobetónovou doskou s viacerými otvormi, nad ktorými sú situované svetlíky, z oceľových väzníkov.

Časť E V daných priestoroch sa nachádza nefunkčný plavecký bazén. Časť má jedno nadzemné a jedno podzemné podlažie, prekrytá je plochou strechou s tromi veľkými svetlíkmi. Vertikálny nosný systém je tvorený stenami a stĺpmi. V suteréne sa nachádzajú nosné obvodové murované steny. Pod bazénovou doskou sa nachádzajú železobetónové priečne rámy pozostávajúce z dvojice stĺpov a prievlakov. Tie sú navyše vzopreté do obvodových stien častí. Viacero polí bolo dodatočne domurovaných. Stropná konštrukcia bazénu je v spáde a pozostáva z dvoch odseparovaných železobetónových dosiek, taktiež steny bazéna pozostávajú z dvoch samostatných stien. Prvá spodná vrstva dosky a stien je pôvodná, vrchná vrstva dosky a stien je realizovaná dodatočne v rámci sanácie

okolo roku 1968-69. Doska nad 1.PP je železobetónová, opretá na obvodové steny suterénu a steny a rámy bazéna. Steny 1.NP majú značnú výšku, sú murované a v tretinách pozdĺžnych stien sa nachádzajú piliere. Strešná konštrukcia je tvorená železobetónovou doskou s nosníkmi, s troma väčšími otvormi, nad ktorými sú situované svetlíky, z ocelových väzníkov.

Časť H má dve nadzemné a jedno podzemné podlažie, prekrytá je plochou strechou. Vertikálny nosný systém tvoria obvodové murované steny. Horizontálne konštrukcie tvoria betónové trámové stropy, ktoré pozostávajú so samotných stropných tráv a železobetónovej dosky. Nad suterénom je stropná konštrukcia tiež trávová, nie je totožná s nadzemnými podlažiami. V susedstve s časťou „E“ sa nachádza konštrukčne rozdielna časť - mohutný prievlak, ktorý nesie obvodovú stenu, stropné konštrukcie nadzemných podlaží sú doskové bez tráv.

Časť J má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie. Vertikálne konštrukcie suterénu sú tvorené obvodovými stenami, nadzemné podlažie má steny z plných pálených tehál. Stropná konštrukcia nad suterénom je zo železobetónu, strop je rebierkový, klenbičkového tvaru. Strecha je plochá, s dvojicou svetlíkov.

Časť K je čiastočne podpivničená a má jedno nadzemné podlažie. Vertikálne konštrukcie suterénu sú tvorené obvodovými stenami. Konštrukčný systém nadzemného poschodia je tvorený murovanými obvodovými stenami, doplnený je spriahnutými ocelobetónovými stĺpmi. Stropná konštrukcia nad suterénom je zo železobetónu, strop je rebierkový klenbičkového tvaru. Strecha je plochá, tvorená ocelovými nosníkmi, sekundárne nosníky pozostávajú z drevených tráv.

Základy na časti objektu „Kúpele“ uvažujem ako základové pásové, obvodové steny a stredné nosné steny sú mohutné v hrúbke 45 až 55 cm, vybudované z pálenej tehly alebo zo železobetónu. Priečky sú murované pôvodné. Vnútorne povrchy stien sú obložené keramickým obkladom, časť povrchov je z vápennej hladenej omietky. V objekte sú umiestnené sedacie bazény, parný kúpeľ, sauna a hygienické zariadenia, sprchy a WC. Vnútorne steny plavárne sú obložené keramickým obkladom. V 70.tich rokoch bola v plavárni vybudovaná nová vzduchotechnika. Okná v plavárni sú ocelové, vitráže. Objekt je odpojený od dodávky médií. V objekte boli rozvody vody, elektriny, vzduchotechniky, kanalizácie.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Podľa poskytnutých podkladov: MÚOP - 2/2020, *Spresnený zámer na obnovu kúpeľov Grossling, PhDr. Ivo Stassel* sa začiatok užívania kúpeľnej časti datuje k roku 1914 ako dobudovaní k pôvodnej kúpeľnej časti - ulice s náročnou budovou administratívy a vnútroblokom s bazénom z roku 1895.

Vzhľadom k začiatku užívania stavby kúpeľov a viacerých etáp prestavby modernizácie počas obdobia užívania (uvedené v kap. č. 2.1.1), vo výpočte uvažujem lineárnou kubickou metódou (odborný odhad zostatkovej životnosti prvkov dlhodobej životnosti).

V súčasnosti je budova bez využívania, odpojená od dodávky médií, poškodená, určená na komplexnú rekonštrukciu a obnovu stavebných prvkov v zmysle zásad pamiatkovej ochrany. Poškodenie prvkov je percentuálne zohľadnené pri stanovení východiskovej hodnoty odborným odhadom.

Podľa podkladu: Vlhkostný prieskum - vypracoval Ing. Arch. Alexander Németh, 9/2019 budova v spodnej časti masívne atakovaná vzliňajúcou vlhkosťou. Podľa Klasifikácia závažnosti porúch [Znalecký štandard, TASÚS Bratislava, 1993] je celkový stav budovy možné zaradiť do kategórie:

- IV. Významná porucha podstatne znižuje bezpečnosť, hospodárnu životnosť a úžitkové vlastnosti, bezpečnosť objektu nie je ohrozená

Podľa vykonaných prieskumov (statika, stavebnotechnický prieskum, vlhkostný prieskum) sú poškodené aj prvky strešného pláštia, v masívnom rozsahu dobové svetlíky v strešnom plášti, niektoré stropné konštrukcie a vane bazénových nádrží.

ZATRIEDENIE STAVBY

Objekt je zatriedený podľa triedníka stavebných objektov na základe skutočného posledného využívania. (budovy pre šport, haly športových kúpeľov a krytých kúpalísk) .

Rozpočtový ukazovateľ bude stanovený v zmysle zatriedenia a prevažujúcej materiálnej charakteristiky objektu.

JKSO: 802 24 haly športových kúpeľov a krytých kúpalísk

KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Obstavaný priestor vychádza z poskytnutých podkladov zadávateľa - projektovej dokumentácie. Výmery jednotlivých podlaží sú stanovené z podlahových plôch skutočného zamerania vykonaného zadávateľom - pomocou AutoCad - výmery a obstavané priestory svetlíkov sú stanovené v celosti vrátane zastrešenia ako výstup zo spracovania PD v AutoCad, do výpočtu uvažované ako doplnky k základnému OP

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
C: 210,93*1,2*0,3	75,93
D: 145,05*1,2*0,3	52,22
E: 377,69*1,2*0,3	135,97
H: 115,83*1,2*0,3	41,70
J: 102,26*1,2*0,3	36,81
Spodná stavba	
C: 189,74*1,2*2,82	642,08
D: 79,59*1,2*2,87	274,11
E: 368,11*1,2*4,23	1 868,53
H: 124,66*1,2*3,52	526,56
J: 91,60*1,2*2,78	305,58
K: 112,44*1,2*2,86	385,89
Vrchná stavba	
Vrátane strešného pláštia:	0,00
C: 210,93*1,2*8,25	2 088,21
D: 145,05*1,2*4,35	757,16
E: 377,69*1,2*8,49	3 847,91
H: 115,83*1,2*4,39+115,90*1,2*4,28	1 205,45

J: 102,26*1,2*6,10	748,54
K: 270,39*1,2*4,39	1 424,41
Ostatné	
C: 22,28*2	44,56
D: 34,75	34,75
E: 567,05	567,05
J: 2*29,00	58,00
K: 10*2,1+2*2,772	26,54
Obstavaný priestor stavby celkom	15 147,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,725 / 30,1260 = 90,45 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$189,74*1,2+79,59*1,2+368*1,2+124,66*1,2+91,6*1,2+112,44*1,2$	1159,24	Repr.	$(2,82+2,87+4,23+3,52+2,78+2,86)/6$	3,18
Nadzemné	1	$210,93*1,2+145,05*1,2+1377,69*1,2+115,83*1,2+102,26*1,2+270,39*1,2$	1466,58	Repr.	$(8,25+4,35+8,49+4,39+6,10+4,39)/6$	5,995
Nadzemné	2	$115,90*1,2$	139,08	Repr.	4,28	4,28

Priemerná zastavaná plocha: $(1159,24 + 1466,58 + 139,08) / 3 = 921,63 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1159,24 * 3,18 + 1466,58 * 5,995 + 139,08 * 4,28) / (1159,24 + 1466,58 + 139,08) = 4,73 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 921,63) = 0,9460$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,73) = 1,1611$

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 hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodené j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,30	10,40	9,96	0	0,00	19,92

2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	22,03	40	8,81	26,42
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	6,70	40	2,68	8,04
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	7,66	50	3,83	7,66
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,87	70	2,01	1,72
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96	70	0,67	0,58
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,75	60	3,45	4,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,87	60	1,72	2,30
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,92	80	1,54	0,77
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,96	20	0,19	1,54
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,87	60	1,72	2,30
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,79	80	3,83	1,92
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	3,83	60	2,30	3,06
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,83	80	3,06	1,53
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,75	80	4,60	2,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96	0	0,00	1,92
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92	80	1,54	0,77
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92	80	1,54	0,77
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92	60	1,15	1,54
22	Vybavenie kuchyň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,87	80	2,30	1,15
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	2,00	8,00	7,66	40	3,06	9,19
	Spolu	100,00		104,40	100,00		50,00	100,00

Poškodenosť stavby:

50,00 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,40 / 100 = 1,0440$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 90,45 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 1,0440 * 0,9460 * 1,1611 * 1,075 * 1,15$$

$$VH = 390,1918 \text{ €/m}^3$$

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	9,96	21,05	95	20,00
Murivo	22,03	46,57	85	39,58
Stropy	6,70	14,16	75	10,62
Schodisko	0,96	2,03	85	1,73
Krov	7,66	16,19	75	12,14
Súčet	47,31			84,07

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 84,07 %

Základná

zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{106^3}{2 * 150^2} - 106 \right] \approx 70 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 84,07 \% \text{ z } 70 \text{ rokov} \approx 59 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 106 + 59 = 165 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt s.č. 28 na p.č. 219 - Časť Kúpele	1914	106	59	165	64,24	35,76

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	390,1918 €/m ³ * 15147,96 m ³	5 910 609,78
Poškodenosť	-50,00 % z 5 910 609,78	-2 955 304,89
Východisková hodnota poškodenej stavby		2 955 304,89
Technická hodnota	35,76 % z 2 955 304,89 €	1 056 817,03

2.2. Stavebnotechnický popis – Murovaný komín

Murovaný komín umiestnený pri kotolni, bol vybudovaný spolu s kotolňou, užívanie v čase vykurovania na tuhé palivo. Podľa dokumentácie má výšku +40,0 m a svetlosťou prieduchu v hlave 1,0 m. Je postavený na štvorcovej základni o rozmeroch 3,15 x 3,15 m a výške +6,0 m. Do komína je zaústený jeden nadzemný a dve podzemné zaústenia o rozmeroch 1,0 x 0,85 m. V minulosti odvádzal spaliny od troch dvojplameňových kotlov od firmy Brunner vyrobených v roku 1912 na tuhé palivo. Komín má aj jeden kontrolný a vymetací otvor o rozmeroch 1,0 x 0,6 m. V roku 2021 boli podľa podkladov (kladného stanoviska MČ Staré Mesto a stanoviska KPU Bratislava) vykonané udržiavanie práce a obnova komína v rozsahu:

- Rozobratie hlavy komína (cca 4m), znovu premurovanie a prekrytie hlavicou z materiálu titanizínok vo farbe walsblank, súčasťou hlavice aj prekrytie komína sieťkou proti holubom
- Komplexná oprava kotvenia vonkajších aj vnútorných pôvodných stupákov (očistenie a dvojnásobný ochranný náter).
- Montáž horolezeckých úchytovej na teleso komína, pre budúcu údržbu.
- Oprava päty komína (prešpárovanie)
- Vykonanie opravy štvorcovej základne komína
- Vykonanie odborného celoplošného škárovania vonkajšej aj vnútornej plochy drieku komína
- Vykonanie obnovy (dvojnásobný ochranný náter) a dotiahnutie stužujúcich obručí.
- Vykonanie opravy nadzemného spalinovodu (obnova omietky)
- Vykonanie obnovy protikoróznej ochrany vonkajšieho aj vnútorného oceľového príslušenstva
- Vyčistenia dna komína, nadzemného aj podzemného vyústenia
- Demontáž pôvodného bleskozvodu, osadenie nového, osadenie nových zberných tyčí, napojenie nového bleskozvodu na pôvodnú prípojku (bez revízie)
- Vodeodolný transparentný celoplošný náter tela komína 2 násobný.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Podľa dodaných podkladov : MÚOP - 2/2020, Spresnený zámer na obnovu kúpeľov Grossling, ktoré vypracoval PhDr. Ivo Stassel je stavba komína z obdobia realizácie kotolne **z roku 1914**. V roku 2021 bola vykonaná obnova a udržiavacie práce. Opotrebenie stavby uvažujem odborným odhadom so zohľadnením vykonanej obnovy, životnosť uvažujem v zmysle odporúčaní Metodiky USI Žilina, z ktorej bol vybratý rozpočtový ukazovateľ, rovnako so zohľadnením vykonania zásadnej údržby z roku 2021.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *továrenských Samostatný komín (mimo továrenských)*

Kód KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *23. Samostatný komín (mimo továrenských)*

Bod: *23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1820/30,1260 = 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $(3,15 \times 3,15 \times 6,0) + ((\pi \times 1,2^2) \times 40) = 240,49 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

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 [%]
Komín murovaný vo dvore	1914	106	44	150	70,67	29,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	240,49 m ³ OP * 60,41 €/m ³ OP * 3,043 * 1,15	50 840,01
Technická hodnota	29,33 % z 50 840,01 €	14 911,37

2.3 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**2.3.1 Stavebnotechnický popis – Budova kotolne**

Kotolňa je vybudovaná ako samostatný objekt v dvornej časti areálu kúpeľov, situovaná rovnako na p.č. 219. Stavba bola vybudovaná v rámci zásadnej dostavby kúpeľnej časti, podľa projektu „Projekt für Bad Pozsony“ z roku 1914 od Lajosa Gratzla. Za kotolňou je komín s výškou 40 m. V kotolni boli nainštalované tri dvojplamencové kotle fi Brunner na tuhé palivo, vyrobené v roku 1912, z ktorých sa zachovali len dva. Menšie úpravy kotolne boli vykonané medzi rokmi 1920 -1925.

Stavba je murovaná z pálenej tehly, strecha je sedlového tvaru, vytvorená z kovových priehradových nosníkov. Krytina strechy je obnovená plechová s náterom, ktorá nahradila pôvodnú krytinu z AZC šablón. V hrebeni strechy je umiestnený svetlík. Okná na budove kotolne sú kovové, s jednoduché. Vstup do objektu kotolne je cez dvojkrídlové dvere z dvora pred objektom. Pôvodné kotle boli na tuhé palivo. V rokoch 1970 až 1975 bola kotolňa modernizovaná vykurovanie priebehu užívania bolo zmenené na zemný plyn. Podlahy v kotolni sú hrubé betónové. Omietky sú vápenné, poškodené. V súčasnosti je zariadenie kotolne nefunkčné odpojené od médií, plynomerňa pred kotolňou je odstránená. V kotolni sa nachádzali rozvody EE a vody - nefunkčné, odpojené. V roku 2021 bola na budove kotolne vymenená strecha - strešná krytina plechová, vrátane klampiarskych prvkov.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Podľa dodaných podkladov : MÚOP - 2/2020, Spresnený zámer na obnovu kúpeľov Grossling, ktoré vypracoval PhDr. Ivo Stassel je pôvodná stavba kotolne s vybavením **z roku 1914**, posledná zásadná modernizácia najmä vybavenia je z roku 1975 a výmeny strešnej krytiny z roku 2021. V súčasnosti sú niektoré prvky poškodené, zariadenie a vybavenie nefunkčné. Uvedené je zohľadnené v tvorbe RU ako %-tuálny odhad poškodenosti prvkov. Opotrebenie stavby uvažujem odborným odhadom so zohľadnením vykonaných udržiavacích prác, životnosť uvažujem v zmysle odporúčaní Metodiky USI Žilina, z ktorej bol vybratý rozpočtový ukazovateľ.

ZATRIEDENIE STAVBY

Objekt je zatriedený podľa triedníka stavebných objektov na základe posledných informácií o skutočnom využívaní. V objekte sa nachádzala plynová kotolňa. Rozpočtový ukazovateľ bude stanovený v zmysle zatriedenia a prevládajúcej materiálovej charakteristiky objektu - budovy pre energetiku - budovy kotolní.

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Obstavaný priestor vychádza z poskytnutých podkladov zadávateľa - projektovej dokumentácie. Výmery jednotlivých podlaží sú stanovené z podlahových plôch. Obstavaný priestor zastrešenia je vrátane strešného plášťa.

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
132,99*1,2*0,35	55,86
Spodná stavba	
10,96*1,2*2,00	26,30
Vrchná stavba	
Vrátane zastrešenia: 132,99*1,2*8,41	1 342,14
Ostatné	
Šachta: 3,18*1,89*2,64	15,87
Obstavaný priestor stavby celkom	1 440,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	10,96*1,2	13,15	Repr. 2,0		2
Nadzemné	1	(132,99*1,2)	159,59	Repr. 4,0		4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(13,15 + 159,59) / 2 = 86,37 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(13,15 * 2 + 159,59 * 4) / (13,15 + 159,59) = 3,85 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 86,37) = 1,1979$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,85) = 0,8455$

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 hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodené j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	10,25	0	0,00	12,91
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,59	0	0,00	29,73
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,30	0	0,00	15,49
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,15	0	0,00	7,74
5	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,66	0	0,00	3,35
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,12	50	2,56	3,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,07	50	1,54	1,93
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,07	0	0,00	3,87
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,07	50	1,54	1,93
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,02	50	0,51	0,64
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,10	50	2,05	2,58
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,07	50	1,54	1,93
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,05	80	1,64	0,52
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,17	50	3,59	4,51
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00	1,28
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05	50	1,03	1,29
19	Vnútorná	2,00	1,00	2,00	2,05	50	1,03	1,29

	kanalizácia							
20	Vnútorňý plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,02	50	0,51	0,64
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,15	50	3,08	3,87
	Spolu	100,00		97,60	100,00		20,62	100,00

Poškodenosť stavby: 20,62 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 97,60 / 100 = 0,9760$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,043$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CV} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,9760 * 1,1979 * 0,8455 * 0,939 * 1,15$

$VH = 278,1801 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa	1914	106	44	150	70,67	29,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$278,1801 \text{ €/m}^3 * 1440,17 \text{ m}^3$	400 626,63
Poškodenosť	-20,62 % z 400 626,63	-82 609,21
Východisková hodnota poškodenej stavby		318 017,42
Technická hodnota	29,33 % z 318 017,42 €	93 274,51

2.4 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. Ide o rozsah:

- Prípojka vody 2x z ulice Kúpeľná (oceľová)
- Prípojka kanalizácie z ulice Medená (liatinová)

- Spevnená plochy dvora 1 – betónová
- Spevnená plocha dvora 2 – zatrávená

Jednotlivé výmery inžinierskych sietí sú uvažované od miesta napojenia verejného rozvodu po hranicu pozemku, resp. meradlo spotreby, podľa dodanej situácie vytýčenia IS v okolí stavby a prípojok k nej, ktorú vypracoval GEO sys, s.r.o., zo dňa 10.6.2021. Plochy dvorov sú určené z PD, spevnená plocha dvora 1 nezahŕňa plochy pôvodných a odstránených stavieb.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Začiatok užívania vonkajších úprav – prípojky inžinierskych sietí – uvažujem k poslednému dátumu výraznej obnovy a rekonštrukcie (časť administratíva **k roku 1993**). Životnosť je stanovená odborným odhadom. Začiatok užívania vonkajších úprav – spevnených plôch uvažujem k poslednej zásadnej modernizácii kúpeľnej časti **k roku 1975**. Životnosť stanovujem odborným odhadom na základnej odporúčanej hodnote Metodikou USI Žilina.

2.4.1 Vodovodná prípojka 2x

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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $4,0 \cdot 2 = 8 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,043$
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 [%]
Vodovodná prípojka 2x	1993	27	73	100	27,00	73,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} \cdot 64,73 \text{ €/bm} \cdot 3,043 \cdot 1,15$	1 812,16
Technická hodnota	$73,00 \% \text{ z } 1\,812,16 \text{ €}$	1 322,88

2.4.2 Kanalizačná prípojka

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 36 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,043$

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 [%]
Kanalizačná prípojka	1993	27	73	100	27,00	73,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,15$	5 226,92
Technická hodnota	$73,00 \% \text{ z } 5 226,92 \text{ €}$	3 815,65

2.4.3 Dvor 1

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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(11,805*11,155)*12,945 - (9,15*5,365) -$
 $(7,640*3,435) = 1629,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,043$
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 [%]
Dvor 1	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1629,33 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 *$ $1,15$	49 206,18
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 49 206,18 \text{ €}$	12 301,55

2.4.4 Dvor 2

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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.d) Trávniky pestované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $29,540*9,360 = 276,49 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,043$
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 [%]
Dvor 2	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$276,49 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 1,15$	7 063,21
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 7\,063,21 \text{ €}$	706,32

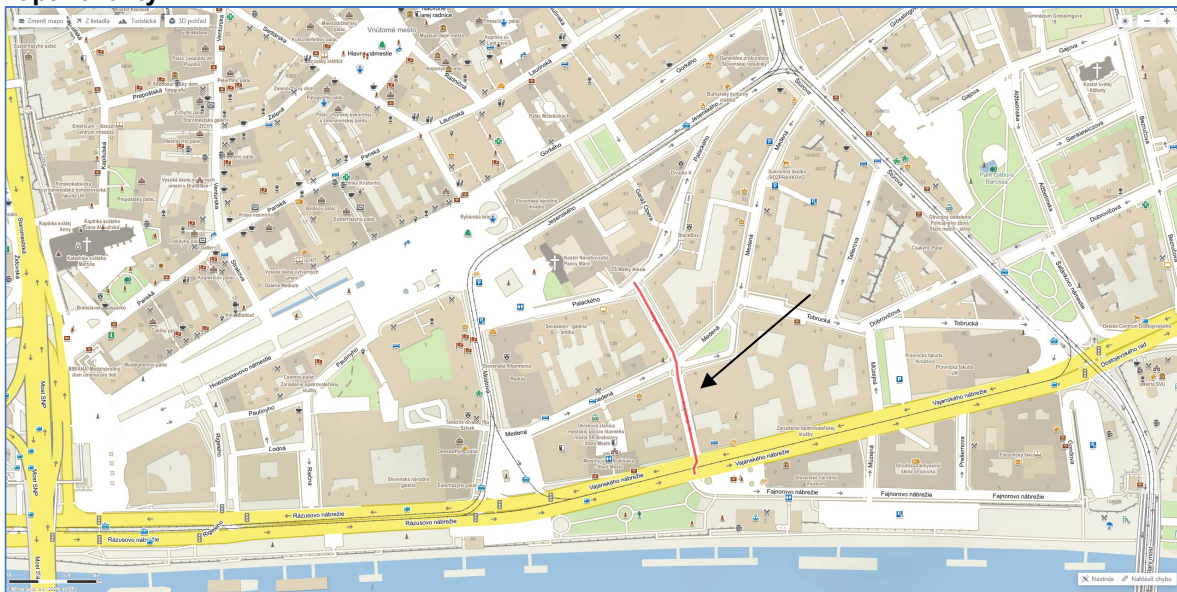
2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Mestské kúpele Grossling	6 343 133,72	2 105 011,27
Kotolňa	318 017,42	93 274,51
Vonkajšie úpravy		
Komín murovaný vo dvore	50 840,01	14 911,37
Vodovodná prípojka 2x	1 812,16	1 322,88
Kanalizačná prípojka	5 226,92	3 815,65
Dvor 1	49 206,18	12 301,55
Dvor 2	7 063,21	706,32
Celkom:	6 775 299,62	2 231 343,55

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetom ohodnotenia je stavba Národnej kultúrnej pamiatky kúpele Grössling, ktorá sa nachádza v zastavanom území hl.m. SR Bratislava, v historickom centre, v priestore pôvodného obytného bloku, ktorý je ohraničený na severovýchode Tobruckou ulicou, na východe Múzejnou ulicou, na juhu Vajanského nábrežím, na západe Kúpeľnou ulicou a na severe Medenou ulicou. Stavba je situovaná v severnej časti uvedeného bloku, na parcele č. 219. Ide o nárožný objekt na križovaní ulíc Medená a Kúpeľná, pričom dvojpodlažné severné a západné uličné krídla vytvárajú južné priečelie Medenej ulice a východné priečelie Kúpeľnej ulice, Hlavný centrálny vstup - pôvodný vstup do kúpeľov je z ulice Kúpeľná 6 - nárožie. Stavba má ďalšie vstupy (Kúpeľná 9, Medená 8).v súčasnosti je lokalita zastavaná obytnými domami, niektoré s priestormi pre obchod a služby na prízemí - pôvodná výstavba. , školy, reštaurácie, bary. V okolí sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Ulica Kúpeľná-Medená sa nachádza v mestskej časti Staré Mesto v hl. meste Bratislava, k.ú. Staré Mesto, pôvodnej lokalite historického centra, neďaleko pešej zóny na Hviezdoslavovom nám., s reštauračnou zónou, hotelovými službami - Carlton, zábavou a voľnočasovými aktivitami a prístupom do historického centra pešou chôdzou do 2 min. Dostupné je pešou chôdzou SND, Prístav - osobný, Reduta, škola a gymnázium, stredná škola, kompletná sieť obchodov, budovy štátneho významu, promenáda na nábreží, múzeum, vysoká škola-Univerzita Komenského, OC Eurovea, á je pešou chôdzou prezidentská záhrada, rieka Dunaj s promenádou.

Mapa lokality:

Lokalita má vybudované kompletne zázemie, dopravné spojenie do akejkoľvek časti Bratislavy je možné električkou – zastávka na Jesenského, Mostová Štúrova, pred domom, alebo z centra dopravného uzla pod Mostom SNP. V okolí je silný turistický ruch.

Pristup do objektu kúpeľov je z verejnej komunikácie, parkovanie v okolí je obmedzené, nemožné, parkovanie na vyhradených rezidenčných miestach. Lokalita patrí medzi „Dobré adresy“ v centre hl.mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt bol v poslednom známom období využívaný čiastočne a bankové – administratívne účely a vnútorná časť ako mestská plaváreň. Objekt sa nachádza v zastavanom území, stabilizovanom.

Podľa zámeru Mesta Bratislava bude objekt po komplexnej rekonštrukcii plniť svoju pôvodnú rekreačnú funkciu zaniknutých kúpeľov Grössling. Plán obnovy a využitia objektu uvažuje s využitím nielen kúpeľnej časti, ale aj oddelených častí od kúpeľov na kultúrno-komunitné aktivity s presťahovaním prevádzky pobočky Mestskej knižnice v Bratislave. Budova je zámerom určená na polyfunkčné využitie – rekreačná a vzdelávacia a kultúrna funkcia – verejná mestská inštitúcia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K nehnuteľnosti neboli zistené žiadne ťarchy.

V súčasnosti je budova bez využívania, odpojená od dodávky médií, poškodená, určená na komplexnú rekonštrukciu a obnovu stavebných prvkov v zmysle zásad pamiatkovej ochrany. V súvislosti s rizikom spojeným so súčasným využívaním je podľa podkladu: Vlhkostný prieskum – vypracoval Ing. Arch. Alexander Németh, 9/2019 budova v spodnej časti masívne atakovaná vzliňajúcou vlhkosťou. Podľa Klasifikácia závažnosti porúch [Znalecký štandard, TASÚS Bratislava, 1993] je celkový stav budovy možné zaradiť do kategórie:

- IV. Významná porucha podstatne znižuje bezpečnosť, hospodárnu životnosť a úžitkové vlastnosti, bezpečnosť objektu nie je ohrozená

Podľa vykonaných prieskumov (statika, stavebnotechnický prieskum) sú poškodené aj prvky strešného plášťa, v masívnom rozsahu dobové svetlíky v strešnom plášťa, niektoré stropné konštrukcie a vane bazénových nádrží.

Iné riziká (napr. spojené s prístupom z verejnej komunikácie, záťažou právami tretích osôb alebo stavebnou pripravenosťou IS v území) neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Vzhľadom k lokalite - centra hl.m. SR Bratislava je v čase ohodnotenia zvýšený kúpny záujem najmä o byty na bývanie alebo nebytové priestory. Záujem o kúpu objektu v celosti rovnakého alebo podobného typu - s nutnou rekonštrukciou NKP, s obmedzeniami pre využívanie - určené cieľové využitie nebol zistený - nevyskytujú sa verejne dostupné relevantné informácie. Záujem o kúpu takejto nehnuteľnosti je jednostranný, účelovo viazaný, považujem aj vzhľadom k nutným vynaloženým investíciám za minimálny.

Koeficient polohovej diferenciácie sa môže v zmysle platnej legislatívy stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu osobitne. Nakoľko je predmetom ohodnotenia jedna historická stavba s dvoma funkčnými využitiami s príslušenstvom v takmer rovnakom stave poškodenosti, koeficient polohovej diferenciácie bude stanovený spoločne pre skupinu nehnuteľností.

3.1.1.1 ZLÚČENÁ STAVBA ADMINISTRATÍVY A KÚPEĽOV

Na základe zistených skutočností ako aj na základe Metodiky USI Žilina, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre nebytové budovy v rozmedzí odporúčaného základného intervalu pre Bratislavu na úrovni:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Zdôvodnenie výberu objektívizačných faktorov vyplýva z textu analýzy polohy, analýzy rizík spojených s využívaním ako aj z popisu technického stavu.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,468	13	6,08
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	2,550	30	76,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,468	8	3,74

	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,700	7	11,90
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,850	10	8,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,550	9	22,95
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,850	6	5,10
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,850	0	0,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
	Bez vplyvu				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,550	6	15,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	2,550	7	17,85
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,550	7	17,85
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,550	10	25,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	I.	2,550	8	20,40
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.				
	Budova je NKP, historické centrum hl.m. SR Bratislavy				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom	II.	1,700	9	15,30

	okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,850	8	6,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,085	4	0,34
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,850	20	17,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			175	276,81

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 276,81 / 175$	1,582
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,231\,343,55 \text{ €} * 1,582$	3 529 985,50 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Identifikácia podľa LV 1656

Ide o pozemok p.č. 219 pod stavbou s.č. 28 s vysokým, 100% využitím zastavaním budovou administratívy a mestských kúpeľov (pôvodne krytého kúpaliska s vaňovými kúpeľmi), vnútorným dvorom v centre hlavného mesta. Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvorie, s výmerou 3156 m², v zastavanom území obce Bratislava, MČ Staré Mesto, okr. Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto. Pozemok má takmer štvorcový tvar, s viacpodlažnou rohovou budovou v tvare L z uličnej časti, a prevažne jednopodlažných budov so svetlíkmi v dvornej časti obytného vnútrobloku. Pozemky sa nachádzajú centre hlavného mesta Slovenskej republiky, v centre mesta, s kompletným vybavením mesta, s dostupnou dopravou do každého smeru (električky v mieste, autobusy pod Mostom SNP). V okolí sa nachádzajú pôvodné budovy bytových domov s výkladmi a službami na prízemí, rekonštruované pôvodné historické budovy, hotely, bankové domy a historické a kultúrne pamiatky. V lokalite je kompletné obchodné vybavenie, v mieste sa nachádzajú školy, vysoké školy, úrady, banky. Pozemok je rovinatý s prístupom z obecnej komunikácie. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu. K pozemku sa neviaže žiadna tarcha. Záujem o kúpu pozemku v historickej časti mesta je vysoká, aj napriek existujúcej stavbe na pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
219	zastavaná plocha a nádvorie	3156,00	1/1	3156,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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 vedľajšie ulice v centre hl.mesta SR s počtom obyvateľov viac ako 100 tis, v zastavanom území, v historickom centre v okolí s významnými budovami</i>	1,90
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>V súčasnosti je pozemok zastavaný nebytovou budovou, ktorá nie je využívaná, je určená na rekonštrukciu, pozemok čiastočne zastavaný 4 podlažnou budovou, zvyšná časť s takmer 100% zastavaním dvojpodlažných budov (malý dvor) - považujem za vysoké využitie pozemku.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka) <i>Centrum mesta, pešou chôdzou dostupná vybavenosť, úrady, školstvo, doprava v okolí prezentovaná električkami, pod Mostom SNP aj autobusmi, z lokality Nivy, ktorá je dostupná po promenáde aj pešou chôdzou - medzinárodná autobusová doprava, v lokalite lodná osobná doprava.</i>	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>Podľa UP - Územie kompaktného mesta, kód využitia 501, zmiešané územie stabilizované s budovou na pozemku určenou pre občianske využitie - mestské kúpele. https://geoportal.bratistlava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a</i>	1,80
k_I koeficient	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

technickej infraštruktúry pozemku	Kompletná vybavenosť IS v okolí vrátane plynu.	
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Vysoký záujem o kúpu pozemku v centre mesta dlhodobo pretrvávajúci.	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa Neboli dôvodné	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,00 * 1,05 * 1,80 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	15,0822
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 15,0822$	1 001,31 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 219	$3\,156,00 \text{ m}^2 * 1\,001,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 160 134,36
Spolu		3 160 134,36

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA 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 bola stavba:

- „Mestské kúpele Grössling“, na Kúpeľnej ul. 6 v Bratislave, s.č. 28 na p.č. 219 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3156 m² k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vrátane pozemku, LV č. 1656, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

ODPOVEĎ NA OTÁZKU 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. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- „Mestské kúpele Grössling“, na Kúpeľnej ul. 6 v Bratislave, s.č. 28 na p.č. 219 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3156 m² k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I vrátane pozemku, LV č. 1656, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava,

bola 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	
Mestské kúpele Grossling	3 330 127,83
Kotolňa	147 560,27
Vonkajšie úpravy	
Komín murovaný vo dvore	23 589,79
Vodovodná prípojka 2x	2 092,80
Kanalizačná prípojka	6 036,36
Dvor 1	19 461,05
Dvor 2	1 117,40
Pozemky	
Pozemok LV č.1656 - parc. č. 219 (3 156 m ²)	3 160 134,36
Všeobecná hodnota celkom	6 690 119,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 690 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťmiliónovšesťstodevätdešiatistisíc Eur	

V Bratislave 30.5.2022

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

znalec

IV. PRÍLOHY

A) Prílohy pre zabezpečenie preskúmateľnosti v textovej časti znaleckého posudku:

1. Objednávka č. OTS 2202125 SNM/22/048/Sbe, zo dňa 9.5.2022-1xA4.
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy - informatívna, zo dňa 9.5.2022, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbigs.sk - 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1656, zo dňa 22.5.2022, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, aktualizácia zo dňa 20.5.2022, informatívny, neurčený na právne úkony - výber - 5xA4.
4. Ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác - Oznámenie, zo dňa 7.1.2021, MČ Bratislava Staré Mesto, č.j. 16/375/2021/STA/Sla - kladné stanovisko k sanácii historického murovaného komína-1xA4.
5. Záväzné stanovisko KPÚ Bratislava, č.j. KPUBA-2020/24358-2/104302/AUG, zo dňa 21.12.2020 - kladné stanovisko k sanácii historického murovaného komína a postupu prác sanácie -1xA4.
6. Protokol o prevzatí uskutočnených prác, Záznam z technickej obhliadky dňa 21.6.2021 -2xA4.
7. Doklad o veku <http://www.pamiatky.sk/po/po/Details?id=790>, pamiatkový objekt s ev. č. ÚZPF 552/1 - 1xA4
8. Projektová dokumentácia - vytýčenie IS v okolí stavby a prípojok k nej, GEO sys, s.r.o., zo dňa 10.6.2021 -1xA4.
9. Projektová dokumentácia - Zameranie existujúceho stavu z 12/2019, PK Digital, s.r.o., pôdorysy podlaží a rezy - 22xA4
10. Výpočet podlahových plôch, konštrukčných výšok a obstavaného priestoru miestností - výstup z AutoCad -10xA4
11. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia stavby podľa <http://grossling.sk/virtualnaprehliadka> - 10xA4

Spolu:

45xA4

B) Prílohy pre zabezpečenie preskúmateľnosti veľkého rozsahu uložené výlučne na priloženom CD nosiči:

12. Projektová dokumentácia - Zameranie existujúceho stavu z 12/2019, PK Digital, s.r.o., bez odstránených stavieb - plynomerňa, a prístavok vo dvore - pôdorysy podlaží a rezy
13. Vlhkostný prieskum - vypracoval Ing. Arch. Alexander Németh, 9/2019, Autorizovaný architekt SKA 0484 AA, Oprávnenie MK SR č. 214.2 - na architektonicko-historický výskum, Oprávnenie MK SR č. 411.2 - na urbanisticko- historický výskum - CD nosič.
14. Statický a stavebno-technický posudok, vypracoval Ing. L. Palaj, Ing. L. Kramarčík, Ing. J. Kvasniak, 2/2020 - CD nosič.
15. Statický a stavebno - technický posudok, Návrh nevyhnutných zabezpečovacích prác, pre potreby dočasnej sanácie objektu, vypracoval Ing. L. Palaj, Ing. L. Kramarčík, Ing. J. Kvasniak, 3/2020 - CD nosič.
16. MÚOP - 2/2020, Spresnený zámer na obnovu kúpeľov Grossling, PhDr. Ivo Stassel - vekový vývoj - CD nosič.

NÁVRH

SPOLOČENSKÁ ZMLUVA

Spoločnosti

MKK Grössling s. r. o.

OBSAH

Článok	Strana
1. VÝKLAD	3
2. ZALOŽENIE, OBCHODNÉ MENO a SÍDLO SPOLOČNOSTI	4
3. SPOLOČNÍCI	4
4. PREDMET PODNIKANIA SPOLOČNOSTI	4
5. ZÁKLADNÉ IMANIE SPOLOČNOSTI, VKLADY SPOLOČNÍKOV	5
6. OBCHODNÉ PODIELY	6
7. ORGÁNY SPOLOČNOSTI.....	6
8. VALNÉ ZHROMAŽDENIE	6
9. KONATELIA	8
10. DOZORNÁ RADA	10
11. ROZDELENIE ZISKU	11
12. REZERVNÝ FOND	11
13. ZVÝŠENIE A ZNÍŽENIE ZÁKLADNÉHO IMANIA	11
14. KAPITÁLOVÝ FOND Z PRÍSPEVKOV SPOLOČNÍKOV	11
15. ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA SPOLOČNOSTI	11
16. ŠTÁTNA POMOC A FINANČNÉ PROSTRIEDKY POSKYTNUTÉ Z FINANČNÉHO NÁSTROJA	12
17. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.....	12

SPOLOČENSKÁ ZMLUVA SPOLOČNOSTI MKK Grössling s. r. o. (ďalej len „Spoločenská zmluva“) UZATVORENÁ MEDZI:

- (1) **National Development Fund II., a.s.**, akciová spoločnosť založená a existujúca podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Grösslingová 44, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 47 759 224, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 5948/B (ďalej len „**NDF II.**“); a
- (2) **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, právnická osoba existujúca podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 00 603 481 (ďalej len „**Hlavné mesto Bratislava**“),

(NDF II. a Hlavné mesto Bratislava spoločne označovaní v texte ako „**Spoločníci**“ a každý z nich samostatne ako „**Spoločník**“).

1. VÝKLAD

- 1.1 Pojmy s veľkým začiatočným písmenom uvedené v Spoločenskej zmluve majú nasledovný význam:

Dohoda spoločníkov znamená dohodu medzi NDF II. a Hlavným mestom Bratislava a Spoločnosťou, uzatvorenú pri alebo po založení Spoločnosti, odkazujúcu na Spoločenskú zmluvu a upravujúcu záležitosti súvisiace so Spoločnosťou alebo postavením Spoločníkov ako spoločníkov Spoločnosti, a to najmä vo vzťahu k realizácii práv a povinností Spoločníkov ako spoločníkov Spoločnosti, spôsobu riadenia, kontroly a správy Spoločnosti a k nakladaniu s podielmi Spoločníkov v Spoločnosti, v znení jej neskorších zmien a doplnkov.

Hlavné mesto Bratislava má význam daný v záhlaví Spoločenskej zmluvy.

Kapitálový fond má význam daný v článku 8.2(e).

NDF II. má význam daný v záhlaví Spoločenskej zmluvy.

Obchodný zákonník znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

Pracovný deň znamená každý deň, ktorý nie je dňom pracovného pokoja podľa zákona číslo 241/1993 Z.z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a pamätných dňoch, v znení neskorších predpisov.

Prevod má význam daný v článku 6.3.

Spoločenská zmluva znamená táto spoločenská zmluva, v znení jej prípadných zmien a doplnkov.

Spoločníci a Spoločník majú význam daný v záhlaví Spoločenskej zmluvy.

Spoločnosť má význam daný v článku 2.1.

Ťarcha znamená zmluvné záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo inú formu zabezpečenia s obdobnými účinkami.

Zákon o finančných nástrojoch znamená zákon č. 323/2015 Z. z. o finančných nástrojoch financovaných z európskych štrukturálnych a investičných fondov a zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

Zákon o štátnej pomoci znamená zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci), v znení neskorších predpisov.

Zmena účelu má význam daný v Dohode spoločníkov.

- 1.2 V Spoločenskej zmluve je odkaz na článok odkazom na článok Spoločenskej zmluvy, ibaže zo Spoločenskej zmluvy vyplýva opačný zámer.

2. ZALOŽENIE, OBCHODNÉ MENO A SÍDLO SPOLOČNOSTI

- 2.1 Spoločníci týmto zakladajú MKK Grössling s. r. o. ako spoločnosť s ručením obmedzeným podľa § 105 a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej len „**Spoločnosť**“).
- 2.2 Obchodné meno Spoločnosti je: MKK Grössling s. r. o.
- 2.3 Sídlo Spoločnosti je: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

3. SPOLOČNÍCI

- 3.1 Spoločníci v Spoločnosti sú:
 - (a) **National Development Fund II., a.s.**, akciová spoločnosť založená a existujúca podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Grösslingová 44, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 47 759 224, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 5948/B; a
 - (b) **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, právnická osoba existujúca podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 00 603 481.

4. PREDMET PODNIKANIA SPOLOČNOSTI

- 4.1 Spoločnosť sa zakladá za účelom realizácie projektu revitalizácie (rekonštrukcie, dobudovania a sprevádzkovania) centra mestských kúpeľov Grössling, a mestskej knižnice, určeného na spoločensky užitočné účely, vrátane prípadnej funkcie kultúrneho umeleckej rezidencie, a zabezpečenia jeho následnej prevádzky a údržby, s cenotvorbou zabezpečujúcou dostupnosť využívania ponúkaných služieb pre širokú verejnosť. Predmet podnikania Spoločnosti je:
 - (a) prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom;
 - (b) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
 - (c) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu v rozsahu voľných živností;

- (d) prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu;
- (e) prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení;
- (f) organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí;
- (g) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- (h) reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky;
- (i) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby;
- (j) administratívne služby;
- (k) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

5. ZÁKLADNÉ IMANIE SPOLOČNOSTI, VKLADY SPOLOČNÍKOV

5.1 Základné imanie Spoločnosti je **8 237 500,- EUR** a pozostáva z nasledujúcich peňažných a nepeňažných vkladov Spoločníkov do základného imania Spoločnosti:

- (a) NDF II.: peňažný vklad do základného imania Spoločnosti v celkovej výške 500 000,- EUR; a
- (b) Hlavné mesto Bratislava:

1. peňažný vklad do základného imania Spoločnosti vo výške 850 000,- EUR;

2. nepeňažný vklad –nehnutelnosť - pozemok parcela reg. C KN parc. číslo 21357, s výmerou 588m², druh pozemku: ostatná plocha, zapísaný na LV č. 1656, vedenom Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom, obec Bratislava, k.ú. Staré mesto, podiel: 1/1, ktorý sa započítava na vklad spoločníka vo výške 197 500,- EUR, a to na základe hodnoty predmetného vkladu určenej podľa Znaleckého posudku č. 42/2021 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Talianom, PhD.

3. nepeňažný vklad – nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1656 vedenom Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom, obec Bratislava, k.ú. Staré mesto, podiel: 1/1:

a) stavba Mestské kúpele Grössling, súp. č. 28, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN parc. číslo 219, vrátane kotolne, komínu murovaného vo dvore, vodovodných prípojok, kanalizačnej prípojky, dvora 1 a dvora 2,

- pozemok registra „C“ KN parc. číslo 219, s výmerou 3 156 m², zastavaná plocha a nádvorja,

ktoré sa započítavajú na vklad spoločníka vo výške 6 690 000,- EUR a to na základe Znaleckého posudku č. 37/2022 zo dňa 30.5.2022 vypracovaného Doc. Ing. Naďou Antošovou, PhD.

- 5.2 Každý Spoločník je povinný splatiť svoj peňažný vklad do pätnásť (15) Pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Spoločenskej zmluvy na účet správcu vkladu (NDF II.) číslo IBAN: SK41 8180 0000 0070 0054 4245 kód SWIFT: SPSRSKBA, vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, P.O.BOX 13, 810 05 Bratislava 15, Slovenská republika a Hlavné mesto Bratislava je okrem toho povinné doručiť v uvedenej lehote správcovi vkladu taktiež vyhlásenie o splatení svojho nepeňažného vkladu. Vklady Spoločníkov (spolu vo výške 1 547 500,- EUR) budú splatené v plnom rozsahu pred zápisom Spoločnosti do obchodného registra. Spoločník, ktorý nesplatiť svoj vklad vo vyššie stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania vo výške 10% p.a. z nesplatennej sumy.
- 5.3 Hlavné mesto Bratislava súhlasí s tým, aby Spoločnosť nepeňažný vklad užívala po jej vzniku s tým, že vlastnícke právo Spoločnosť nadobudne k nepeňažnému vkladu zápisom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava.
- 5.4 Správcom vkladov Spoločníkov pri založení Spoločnosti bude NDF II.

6. OBCHODNÉ PODIELY

- 6.1 Obchodný podiel predstavuje práva a povinnosti Spoločníka a im zodpovedajúcu účasť na Spoločnosti. Výška obchodného podielu Spoločníka sa určuje podľa pomeru vkladu Spoločníka k základnému imaniu Spoločnosti.
- 6.2 Každý Spoločník môže mať iba jeden obchodný podiel. Spoločnosť nemôže nadobúdať vlastné obchodné podiely, pokiaľ Obchodný zákonník neustanovuje inak.
- 6.3 S výnimkou podľa článku 6.4, Spoločník má právo svoj obchodný podiel alebo akúkoľvek jeho časť previesť na akúkoľvek osobu alebo zriadiť k nemu alebo k akejkoľvek jeho časti Ťarchu (zahŕňajúc aj rozdelenie obchodného podielu) (ďalej len „Prevod“) výlučne so súhlasom valného zhromaždenia.
- 6.4 Súhlas valného zhromaždenia na Prevod podľa článku 6.3 sa nevyžaduje v prípadoch Prevodu, ktorý sa uskutoční výlučne medzi Spoločníkmi.
- 6.5 V prípade zámeru NDF II. previesť svoj obchodný podiel na inú osobu má Hlavné mesto Bratislava predkupné právo na tento obchodný podiel tak, ako vyplýva z Dohody spoločníkov.

7. ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Spoločnosť má nasledovné orgány:

- (a) valné zhromaždenie; a
- (b) konateľov; a
- (c) dozorná rada.

8. VALNÉ ZHROMAŽDENIE

- 8.1 Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Spoločnosti. Každý Spoločník je členom valného zhromaždenia.
- 8.2 Valné zhromaždenie má výlučné právo rozhodovať o nasledovných veciach:
- (a) Prevod s výnimkami podľa článku 6.4.;

- (b) akákoľvek zmena Spoločenskej zmluvy;
- (c) prijatie alebo zmena stanov Spoločnosti;
- (d) zvýšenie alebo zníženie základného imania Spoločnosti;
- (e) vytvorenie kapitálového fondu Spoločnosti z príspevkov Spoločníkov (ďalej len „**Kapitálový fond**“), schválenie príspevkov do Kapitálového fondu, schválenie použitia prostriedkov zo splateného Kapitálového fondu Spoločnosti na prerozdelenie medzi Spoločníkov alebo na zvýšenie základného imania Spoločnosti;
- (f) schválenie zlúčenia, splynutia alebo rozdelenia Spoločnosti;
- (g) predaj podniku alebo predaj časti podniku Spoločnosti (v zmysle § 487 Obchodného zákonníka);
- (h) zmena právnej formy Spoločnosti;
- (i) rozhodnutie o zrušení a likvidácii Spoločnosti a menovaní likvidátora;
- (j) akákoľvek zmena predmetu činnosti Spoločnosti;
- (k) vymenovanie a odvolanie konateľa Spoločnosti;
- (l) vymenovanie a odvolanie prokuristu Spoločnosti;
- (m) vymenovanie alebo odvolanie audítora Spoločnosti;
- (n) schválenie riadnej účtovnej závierky alebo mimoriadnej účtovnej závierky Spoločnosti;
- (o) distribúcie zisku a úhrada strát Spoločnosti;
- (p) distribúcie iných vlastných zdrojov Spoločnosti; a
- (q) akákoľvek iná záležitosť, ktorú do právomoci valného zhromaždenia zveruje príslušný právny predpis.

8.3 Valné zhromaždenie rozhoduje aj o iných veciach, ktoré do jeho pôsobnosti zveruje zákon alebo táto Spoločenská zmluva. Valné zhromaždenie je oprávnené vyhradiť si právo rozhodovať aj o veciach, ktoré inak spadajú do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti.

8.4 Každý Spoločník je oprávnený zúčastňovať sa zasadnutí valného zhromaždenia. Spoločník sa zúčastňuje na valnom zhromaždení osobne alebo v zastúpení splnomocnencom na základe písomnej plnej moci. Splnomocnencom nesmie byť konateľ alebo člen dozornej rady. Ak má Spoločnosť jediného Spoločníka, pôsobnosť valného zhromaždenia vykonáva podľa § 132 Obchodného zákonníka jediný Spoločník.

8.5 Počet hlasov každého zo Spoločníkov na valnom zhromaždení Spoločnosti (a pre účely písomných rozhodnutí spoločníkov prijatých mimo valného zhromaždenia Spoločnosti) zodpovedá jeho vkladu do základného imania Spoločnosti tak, že na každé jedno (1) EUR vkladu Spoločníka pripadá jeden hlas.

8.6 Na uznášaniaschopnosť valného zhromaždenia Spoločnosti sa vyžaduje prítomnosť (účasť) Spoločníka (Spoločníkov), ktorý má (individuálne alebo agregátne spolu s ďalšími Spoločníkmi) aspoň polovicu všetkých hlasov všetkých Spoločníkov Spoločnosti.

- 8.7 S výnimkou, ak príslušné právne predpisy vyžadujú vyššiu väčšinu hlasov, na prijatie akéhokoľvek rozhodnutia Spoločníkov na valnom zhromaždení Spoločnosti sa vyžaduje súhlas prostej väčšiny prítomných hlasov Spoločníkov Spoločnosti a na prijatie rozhodnutí Spoločníkov mimo valného zhromaždenia Spoločnosti sa vyžaduje súhlas prostej väčšiny hlasov všetkých Spoločníkov Spoločnosti.
- 8.8 Konatelia zvolávajú riadne zasadnutie valného zhromaždenia tak, aby sa uskutočnilo v termíne do dvanástich mesiacov po skončení každého účtovného obdobia.
- 8.9 Valné zhromaždenie sa zvoláva písomnou pozvánkou, ktorá sa doručí každému Spoločníkovi doporučenou poštou alebo kuriérom najmenej dva týždne pred dňom jeho konania. Ak to Spoločník odsúhlasí, pozvánka na zasadnutie valného zhromaždenia mu môže byť doručená aj e-mailom alebo osobne.
- 8.10 Spôsob pozvania, lehoty a termíny uvedené v odseku 8.9 vyššie nemusia byť dodržané vo vzťahu k Spoločníkovi, ktorý sa valného zhromaždenia zúčastní a súhlasí s jeho konaním a navrhovaným programom.
- 8.11 Spoločníci môžu prijímať uznesenia aj mimo valného zhromaždenia podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka a tohto článku. Každý konateľ alebo Spoločník (bez ohľadu na hodnotu vkladov do základného imania Spoločnosti) môže doručiť každému Spoločníkovi písomný návrh uznesenia, ktoré navrhuje prijať Spoločníkmi mimo valného zhromaždenia a v návrhu uviesť lehotu, v ktorej má každý Spoločník poslať svoj písomný súhlas alebo nesúhlas s navrhovaným uznesením na adresu sídla Spoločnosti. Ak Spoločník nedoručí svoj súhlas alebo nesúhlas na adresu sídla Spoločnosti v lehote špecifikovanej v návrhu uznesenia, platí, že nesúhlasí. Väčšina sa počíta z celkového počtu hlasov prislúchajúcich všetkým Spoločníkom. Konatelia upovedomia každého Spoločníka bez zbytočného odkladu po uplynutí lehoty špecifikovanej v návrhu uznesenia o výsledkoch hlasovania o navrhovanom uznesení.

9. KONATELIA

- 9.1 Spoločnosť má dvoch konateľov.
- 9.2 Konateľov menuje a odvoláva valné zhromaždenie.
- 9.3 Medzi úlohy konateľov patrí predovšetkým:
- (a) zabezpečenie vedenia záznamov a účtovných kníh;
 - (b) zabezpečenie vypracovania účtovnej závierky Spoločnosti;
 - (c) zabezpečenie podávania povinných daňových priznaní a iných povinných správ vyžadovaných právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo právom Európskej únie;
 - (d) zabezpečenie otvorenia, vedenia a zatvorenia bankových účtov Spoločnosti; a
 - (e) zvolávanie valných zhromaždení Spoločnosti;
 - (f) príprava a schvaľovanie investičného plánu Spoločnosti a jeho zmien, vrátane Zmeny účelu.
- 9.4 Prvými konateľmi Spoločnosti sú:
- (a) Gábor Bindics,

(b) Ing. Martin Neupauer,

- 9.5 Konatelia konajú v mene Spoločnosti spoločne.
- 9.6 Ak príslušné právne predpisy alebo táto Spoločenská zmluva vyžadujú pre konkrétny úkon Spoločnosti predchádzajúci súhlas valného zhromaždenia alebo schválenie dozornou radou, konatelia zabezpečia takýto súhlas pred vykonaním príslušného úkonu.
- 9.7 Pred schválením Zmeny účelu alebo investičného plánu Spoločnosti resp. zmeny investičného plánu Spoločnosti môžu konatelia požiadať dozornú radu o jej stanovisko; stanovisko dozornej rady má v takom prípade pre konateľov odporúčací (nezáväzný) charakter.
- 9.8 Konatelia prijímajú rozhodnutia spravidla na zasadnutiach konateľov.
- 9.9 Rozhodnutie konateľov je prijaté, ak za jeho prijatie hlasovali (na zasadnutí dozornej rady alebo per rollam) obaja konatelia.
- 9.10 Zasadanie konateľov je oprávnený zvolať ktorýkoľvek konateľ. Zasadanie konateľov sa zvoláva písomnou pozvánkou alebo pozvánkou zaslanou e-mailom, pričom za pozvaného sa adresát pozvánky považuje: (i) v prípade písomnej pozvánky, ak bola adresátom prevzatá aspoň tri (3) pracovné dni vopred (bez ohľadu na spôsob doručenia) alebo ak bola adresátovi písomná pozvánka zaslaná (bez ohľadu na úspešnosť doručenia) najmenej šesť (6) pracovných dní vopred ako doporučená zásielka na adresu, ktorú adresát oznámil (ako poslednú v poradí) odosielateľovi ako adresu svojho bydliska resp. adresu určenú na doručovanie písomností, inak na adresu svojho bydliska zapísanú v obchodnom registri a (ii) v prípade pozvánky zasielanej e-mailom, ak bola pozvánka zaslaná najmenej tri (3) pracovné dni vopred e-mailom z takej e-mailovej adresy, ktorú odosielateľ pozvánky oznámil (ako poslednú v poradí) adresátovi ako adresu výslovne určenú na doručovanie e-mailov predpokladaných Spoločenskou zmluvou, na e-mailovú adresu, ktorú adresát oznámil (ako poslednú v poradí) odosielateľovi ako adresu výslovne určenú na doručovanie e-mailov predpokladaných Spoločenskou zmluvou. V pozvánke musí byť uvedený dátum, čas, miesto konania a program zasadania. Ak je tak uvedené v pozvánke, zasadania sa možno zúčastniť tiež prostredníctvom pripojenia cez konferenčný hovor; v takom prípade sa pripojený účastník považuje za prítomného na zasadaní. Ak všetky osoby, ktoré sú v danom čase konateľmi, súhlasia, spôsob zvolania a/alebo lehota podľa tohto článku 9.10. nemusí(-ia) byť dodržaný(-á/-é). Konatelia môžu prizvať na svoje rokovanie tretie osoby, ak to vyžaduje prerokovávaná problematika. Zasadanie konateľov vedie ten konateľ, ktorý ho v súlade s týmto článkom 9.10. zvolal.
- 9.11 Konatelia môže prijímať rozhodnutia aj hlasovaním mimo zasadania (per rollam). Návrh rozhodnutia per rollam predkladá (zasíela) ktorýkoľvek konateľ druhému konateľovi: (i) písomne, a to osobne alebo ako doporučenú zásielku na adresu adresáta v zmysle článku 9.10., alebo (ii) e-mailom z e-mailovej adresy odosielateľa predmetného návrhu v zmysle článku 9.10., na e-mailovú adresu adresáta v zmysle článku 9.10., spolu s oznámením lehoty, nie kratšej ako tri (3) pracovné dni: (a) odo dňa prevzatia predmetného návrhu adresátom (ak bol predmetný návrh na vyjadrenie predložený adresátovi v písomnej forme osobne), inak (b) odo dňa doručenia predmetného návrhu na vyjadrenie adresátovi v súlade s týmto článkom 9.11, v ktorej môžu konatelia doručiť svoje vyjadrenie k predmetnému návrhu v písomnej forme na adresu sídla Spoločnosti alebo do rúk odosielateľa predmetného návrhu, alebo e-mailom na e-mailovú adresu, ktorá im bola na ten účel oznámená spolu s predmetným návrhom, inak na e-mailovú adresu odosielateľa predmetného návrhu v zmysle článku 9.10. Ak bol predmetný návrh na vyjadrenie zaslaný adresátovi e-mailom alebo ako doporučená zásielka, za deň doručenia predmetného návrhu adresátovi sa považuje tretí pracovný deň po dni zaslania predmetného návrhu adresátovi e-mailom alebo ako doporučená zásielka v súlade s týmto článkom 9.11, ibaže bolo také vyjadrenie doručené v súlade s týmto článkom 9.11 v skorší deň,

kedy sa za deň doručenia vyjadrenia adresáta k predmetnému návrhu považuje deň zaslania predmetného návrhu adresátovi. Ak všetky osoby, ktoré sú v danom čase konateľmi, súhlasia, lehoty podľa tohto článku 9.11. nemusia byť dodržané.

10. DOZORNÁ RADA

10.1 V Spoločnosti je zriadená dozorná rada. Dozorná rada má 3 členov.

10.2 Členov dozornej rady menuje a odvoláva valné zhromaždenie.

10.3 Dozorná rada predovšetkým:

- (a) dohliada na činnosť konateľov;
- (b) nahliada do obchodných a účtovných kníh a iných dokladov a kontroluje tam obsiahnuté údaje Spoločnosti;
- (c) preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu;
- (d) podáva správy valnému zhromaždeniu najmenej raz ročne;
- (e) zvoláva valné zhromaždenie, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, pričom pre spôsob zvolávania valného zhromaždenia platia primerane ustanovenia článkov 8.9 a 8.10;
- (f) rozhoduje o udelení súhlasného alebo nesúhlasného stanoviska k návrhu Zmeny účelu, k návrhu investičného plánu Spoločnosti resp. k návrhu zmeny investičného plánu Spoločnosti, ak o to požiada dozornú radu ktorýkoľvek z konateľov Spoločnosti.

10.4 Členovia dozornej rady majú právo požadovať od konateľov informácie a vysvetlenia o všetkých záležitostiach Spoločnosti a nahliadať do všetkých obchodných a účtovných kníh a iných dokladov Spoločnosti.

10.5 Na členov dozornej rady sa vzťahuje zákaz konkurencie (§ 136 Obchodného zákonníka) a ustanovenia § 135a Obchodného zákonníka sa použijú primerane.

10.5 Prvými členmi dozornej rady sú:

- (a) Ing. Peter Dittrich, PhD. – predseda dozornej rady
- (b) Ing. Ivan Peschl, MSc.,
- (c) Ing. Katarína Augustinič,

10.6 Dozorná rada prijíma rozhodnutia spravidla na zasadnutiach dozornej rady.

10.7 Dozorná rada je spôsobilá uznášať sa na zasadnutí dozornej rady, ak sú na ňom prítomní aspoň dvaja členovia dozornej rady, z ktorých jeden je predsedom dozornej rady.

10.8 Rozhodnutie dozornej rady je prijaté, ak za jeho prijatie hlasovali (na zasadnutí dozornej rady alebo per rollam) aspoň dvaja (2) členovia dozornej rady, ibaže z článku 10.9 vyplýva inak.

10.9 V prípadoch stanovených Dohodou spoločníkov rozhodnutie dozornej rady o udelení súhlasného stanoviska k návrhu Zmeny účelu, k návrhu nového investičného plánu Spoločnosti

resp. k návrhu zmeny investičného plánu Spoločnosti nemožno prijať, ak proti jeho prijatiu hlasoval predseda dozornej rady.

- 10.10 Zasadanie dozornej rady je oprávnený zvolať ktorýkoľvek člen dozornej rady, pričom ustanovenia článku 9.10. platia pre taký prípad obdobne, s tým, že zasadnutia dozornej rady sa môže zúčastniť aj ktorýkoľvek konateľ, ak o to požiada.
- 10.11 Dozorná rada môže prijímať rozhodnutia aj hlasovaním mimo zasadania (per rollam), pričom ustanovenia článku 9.11. platia pre taký prípad obdobne.

11. ROZDELENIE ZISKU

Spoločníci majú právo na podiel na zisku Spoločnosti v pomere zodpovedajúcom ich splateným vkladom do základného imania Spoločnosti.

12. REZERVNÝ FOND

- 12.1 Spoločnosť pri svojom založení nevytvára rezervný fond.
- 12.2 Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom bol prvýkrát vytvorený zisk. Minimálna výška rezervného fondu predstavuje 5% z čistého zisku. V nasledujúcich rokoch Spoločnosť doplní rezervný fond o sumu vo výške 5% z čistého zisku Spoločnosti vykázaného v ročnej účtovnej závierke, a to až pokiaľ rezervný fond nedosiahne výšku 10% základného imania Spoločnosti.
- 12.3 O použití rezervného fondu rozhodujú konatelia v súlade s § 67 ods. 1 Obchodného zákonníka.

13. ZVÝŠENIE A ZNÍŽENIE ZÁKLADNÉHO IMANIA

- 13.1 Základné imanie možno zvýšiť alebo znížiť výlučne na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prijatého v súlade s ustanoveniami Spoločenskej zmluvy, a za ďalších podmienok stanovených Obchodným zákonníkom.

14. KAPITÁLOVÝ FOND Z PRÍSPEVKOV SPOLOČNÍKOV

- 14.1 Spoločnosť môže po svojom vzniku vytvoriť Kapitálový fond podľa §123 ods. 2 v spojení s §217a Obchodného zákonníka.
- 14.2 Vytvorenie Kapitálového fondu za trvania Spoločnosti musí schváliť valné zhromaždenie v súlade s ustanoveniami Spoločenskej zmluvy a Obchodného zákonníka. Na splatenie príspevku Spoločníka do Kapitálového fondu sa primerane použijú ustanovenia o vkladoch a za Kapitálový fond sa považujú okamihom splatenia.
- 14.3 Splatený Kapitálový fond Spoločnosti možno za podmienok podľa §123 ods. 2 v spojení s §217a Obchodného zákonníka použiť na prerozdelenie medzi Spoločníkov alebo na zvýšenie základného imania Spoločnosti, a to výlučne na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prijatého v súlade s ustanoveniami Spoločenskej zmluvy, a za ďalších podmienok stanovených Obchodným zákonníkom.

15. ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA SPOLOČNOSTI

- 15.1 Spoločnosť zanikne ku dňu jej výmazu z obchodného registra, ak z príslušných právnych predpisov nevyplýva inak.

- 15.2 Spoločník má právo na podiel na likvidačnom zostatku Spoločnosti podľa pomeru svojho splateného vkladu k splateným vkladom všetkých Spoločníkov.

16. ŠTÁTNA POMOC A FINANČNÉ PROSTRIEDKY POSKYTNUTÉ Z FINANČNÉHO NÁSTROJA

- 16.1 Pre prípad, že Spoločnosti bude zo strany Spoločníka poskytnutá štátna pomoc podľa Zákona o štátnej pomoci a/alebo finančné prostriedky z finančného nástroja podľa Zákona o finančných nástrojoch, platí, že:

- (a) Spoločnosť je v súlade s § 17 Zákona o štátnej pomoci a § 17, § 19 ods. 3 a §21 ods. 7 Zákona o finančných nástrojoch, zaviazaná a povinná dodržať podmienky, za ktorých sa jej poskytla štátna pomoc a poskytnutú štátnu pomoc a finančné prostriedky poskytnuté z finančného nástroja použiť a poskytnutú štátnu pomoc resp. finančné prostriedky z finančného nástroja vrátiť v súlade so Zákonom o štátnej pomoci a Zákonom o finančných nástrojoch a podľa podmienok bližšie upravených v Dohode spoločníkov;
- (b) Spoločnosť je povinná poskytnúť súčinnosť pri výkone kontroly a auditu prijímateľovi a orgánom oprávneným na výkon kontroly a auditu a strpieť výkon tejto kontroly a auditu v súlade so Zákonom o finančných nástrojoch (najmä v súlade s § 17 ods. 2 Zákona o finančných nástrojoch) a Dohodou spoločníkov;
- (c) Spoločnosť je povinná splniť ďalšie svoje povinnosti týkajúce sa štátnej pomoci a/alebo finančných prostriedkov z finančného nástroja v súlade so Zákonom o štátnej pomoci a Zákonom o finančných nástrojoch.

17. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 17.1 Predpokladané náklady spojené so založením a vznikom Spoločnosti sú 1.000 EUR.
- 17.2 Spoločnosť neposkytne žiadne výhody osobám zúčastneným na založení a vzniku Spoločnosti a na činnostiach spojených so získaním oprávnenia Spoločnosti na podnikanie.
- 17.3 Spoločenská zmluva ako aj právne vzťahy z nej vyplývajúce, na jej základe vznikajúce alebo s ňou súvisiace, sa riadia slovenským právnym poriadkom, predovšetkým Obchodným zákonníkom.
- 17.4 Akékoľvek spory, nezrovnalosti, nejasnosti alebo rozdiely v názoroch, ktoré medzi Spoločníkmi môžu vzniknúť zo Spoločenskej zmluvy, na jej základe alebo v súvislosti s ňou, sa Spoločníci zaväzujú prednostne riešiť priateľským rokovaním a následnou dohodou.
- 17.5 Ak sa nepodarí spor a/alebo nárok zo Spoločenskej zmluvy, na jej základe alebo v súvislosti s ňou (vrátane otázky existencie, platnosti, zániku, zrušenia, výkladu a porušenia Spoločenskej zmluvy, ako aj mimozmluvných nárokov) vyriešiť do tridsať (30) kalendárnych dní od dňa doručenia písomnej výzvy Spoločníka na postup podľa článku 17.3, a ide o spor a/alebo nárok, ktorý môže byť v zmysle právnych predpisov predmetom rozhodcovského konania, bude taký spor a/alebo nárok s konečnou platnosťou rozhodnutý v rozhodcovskom konaní podľa Rokovacieho poriadku Rozhodcovského súdu Slovenskej advokátskej komory tromi rozhodcami. Miestom rozhodcovského konania bude Bratislava. Jazykom rozhodcovského konania bude slovenský jazyk. Akékoľvek otázky vylúčené podľa príslušných právnych predpisov z rozhodcovského konania budú rozhodnuté súdmi v Slovenskej republike.

Výpis
zo ZOOM videokonferencie zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu
a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 06.06.2022

K bodu

Návrh na zvýšenie základného imania obchodnej spoločnosti MKK Grossling s.r.o.

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča**
MsZ

A. schváliť zvýšenie základného imania spoločnosti MKK Grössling s. r. o, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 814 99, IČO: 54 288 801 o sumu 6 690 000,- EUR, ktorú hlavné mesto SR Bratislava ako spoločník spoločnosti splatí nepeňažným vkladom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1656 pre k.ú. Staré mesto, okres Bratislava I., obec: Bratislava – mestská časť Staré mesto:

- stavba Mestské kúpele Grössling, súp. č. 28, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN parc. číslo 219, vrátane kotolne, komínu murovaného vo dvore, vodovodných prípojk, kanalizačnej prípojky, dvora 1 a dvora 2,

- pozemok registra „C“ KN parc. číslo 219, s výmerou 3 156 m², zastavaná plocha a nádvoria,

ktorých všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom č. 37/2022 zo dňa 30.5.2022 vypracovaným Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD., s podmienkou, že vkladu nehnuteľností do spoločnosti bude predchádzať kladné stanovisko od Protimonopolného úradu SR

B. Zobrať na vedomie

návrh na zmenu Spoločenskej zmluvy obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o. podľa bodu A tohto uznesenia.

Hlasovanie:

prítomní: 10, za: 10, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 06.06.2022

Uznesenie 313/2022

zo dňa 09.06.2022

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

1. schváliť

zvýšenie základného imania spoločnosti MKK Grössling s. r. o, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 814 99, IČO 54288801, o sumu 6 690 000,00 eur, ktorú hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako spoločník spoločnosti splatí nepeňažným vkladom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1656 pre k. ú. Staré mesto, okres Bratislava I, obec Bratislava – mestská časť Staré mesto:

- stavba Mestské kúpele Grössling, súpis. č. 28, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 219, vrátane kotolne, komína murovaného vo dvore, vodovodných prípojk, kanalizačnej prípojky, dvora 1 a dvora 2,
- pozemok registra „C“ KN parc. č. 219 vo výmere 3 156 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorých všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom č. 37/2022 zo dňa 30. 05. 2022 vypracovaným doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD., s podmienkou, že vkladu nehnuteľností do spoločnosti bude predchádzať kladné stanovisko od Protimonopolného úradu Slovenskej republiky.

2. zobrať na vedomie

návrh na zmenu Spoločenskej zmluvy obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o., podľa bodu 1 tohto uznesenia.

- - -