

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299  
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby  
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,  
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava  
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.  
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 331/2014

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 171/2014

vo veci stanovenia výšky "obvyklého" nájmu stavby - nebytového priestoru č. 12-902 v byt. dome s.č. 1528 v Bratislave na Račianskej ulici č. 87, na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel stanovenia výšky "obvyklého nájomného"...

Počet listov (z toho príloh): 30 (18)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 20.06.2014.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie výšky "obvyklého" nájmu stavby - nebytového priestoru č. 12-902 v byt. dome s.č. 1528 v Bratislave na Račianskej ulici č. 87, na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

16.06.2014 - ústna objednávka

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

19.06.2014 - obhliadka skutkového stavu.

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

20.06.2014.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.06.2014
- Potvrdenie o veku stavby bytového domu zo dňa 18.04.2011 od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.
- Zmluva o nájme č. 108/2013 uzavretá podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 10.07.2013.

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2902-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 19.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 19.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Informácie ohľadom objektu na ulici Račianskej č. 87 v mestskej časti Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Stanovenie výšky "nájomného" na NP v byt. dome...



## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri stanovení nájmu stavby nebytového priestoru je použitá porovnávací metóda, vzhľadom k tomu, že iná metóda nie je a nemôže byť aplikovaná pri stanovení trhového nájmu predmetnej nehnuteľnosti.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2014.

#### b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

➤ podľa listu vlastníctva č. 2902-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C"

Parc. č. 12160	o výmere	287 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	15	1
Parc. č. 12163	o výmere	296 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	15	1
Parc. č. 12168	o výmere	367 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	15	1

#### Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Súp. č. 1528	na parc. č. 12160	9	Bytový dom	1
Súp. č. 1528	na parc. č. 12163	9	Bytový dom	1
Súp. č. 1528	na parc. č. 12168	9	Bytový dom	1

#### Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

#### Byty a nebytové priestory

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

BYTY ...

Vchod: Račianska 87, prízemie ;Priestor č. 12-902  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
a spoluvlastnícky podiel na pozemku: 14477/564182

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR  
IČO...  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

#### Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

#### C. Ťarchy:

Záložné právo podľa §15, zák. č. 182/1993 Z.z. v znení zák. č. 151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

... Vlastník je bez ďalších tiarch ...

#### Iné údaje:

Bez zápisu.



**c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.06.2014.
- Fotodokumentácia skutkového stavu vyhotovená dňa 19.06.2014.

**d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá (čiastočná) a teda tá bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a prislúšenstva sú prebraté z LV.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na liste vlastníctva č. 2902-čiastočný, a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto...

**f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom stanovenia výšky nájmu...:**

- NP č. 12-902 na 1. NP byt. domu s.č. 1528, Račianska 91, Bratislava na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, k.ú. Nové Mesto, so spoluvlastníckym podielom 14477/564182 na spoločných častiach a zariadeniach domu.
- Spoluvlastnícky podiel 14477/564182 (NP č. 12-902) k pozemkom na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, k.ú. Nové Mesto,

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

- Neboli zistené.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor č. 12-902 na 1. NP byt. domu s.č. 1528, Račianska 91, Bratislava na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, k.ú. Nové Mesto, so spoluvlastníckym podielom 14477/564182 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

##### POPIS

**Popis bytového domu:**

Bytový dom s.č. 1528, postavený na pozemku parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, na Račianskej ulici č. 87, 89 a 91 v Bratislave, má podlažia domu prístupné schodiskom a výtahom. Prístupný je z dvoch strán. Nosnú konštrukciu bytového domu tvorí železobetónový, panelový, montovaný, systém. Založenie objektu je na plošných základoch. Obvodový i strešný plášť sú vytvorené so železobetónových panelov, strecha je plochá s oplechovanou atikou, podlahy v spoločných vstupných priestoroch a na chodbách sú z terazovej dlažby, na schodisku je podlaha z liateho terazza. Vstupné dvere sú jednokridlové oceľové so zasklením. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké, s olejovým náterom, vonkajšia omietka je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnou úpravou na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie, električky a plynu. Vykurovanie a ohrev TUV je z diaľkového centrálného zdroja. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek bytového domu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ nevedel poskytnúť a preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe iných dokladov (Potvrdenie od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, kde je uvedené, že bytový dom bol daný do užívania v roku 1959). Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti.

**Spoločnými časťami bytového domu sú:** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Podľa zmluvy sú to: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, terasy, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, zádverie, haly.

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to: kočíkareň, výtah, bleskozvod, STA, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, stúpačky ústredného kúrenia (ÚK), a iné prizemné spoločné priestory.

**Podiel NP na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je:** 14477/564182.

**Popis NP:**

Nebytový priestor č. 12-902 sa nachádza na prízemí (1. nadzemné podlažie) bytového domu. NP tvoria dve miestnosti s prislúšenstvom - kúpeľňa a WC. V NP neboli vykonané žiadne stavebné úpravy oproti štandardu, ktorý bol navrhnutý (projektovaný). V kúpeľni je jednoduchá vaňa s batériou zo steny a keramické umývadlo s batériou (ktoré je odmontované). Vo WC je keramická WC misa s nádržkou na splachovanie. Kúpeľňa je obložená keramickým belninovým obkladom. Podlaha v NP je v sociálnom zariadení a kúpeľni z PVC. V miestnostiach je podlaha z PVC a liateho terazza.



Vnútorne steny a stropy bytu majú hladké vápenné omietky s maľbami (čiastočne opadané a poškodené). Okná a dvere sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere do NP sú protipožiarne, vnútorné dvere v NP sú drevené - dyhované, osadené v oceľových zárubniach. Svietidlá v byte boli žiarivkové, nástenné - sú poškodené. Vykurovanie je centrálné, teplovodné až po doskové radiátory. Ohrev TUV je riešený tiež centrálné cez potrubia až po spotrebiče.

**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE :**

Opotrebenie stavby je stanovené lineárnou metódou za predpokladu 100 ročnej základnej životnosti ako celku, vzhľadom na prevedené rekonštrukčné a modernizačné práce na byt. dome (zateplenie s fasádnou úpravou, výmena okien v spoločných priestoroch byt. domu, oprava strechy, výmena výtahu a pod).

*Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.*

*Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.*

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)  
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Podlahová plocha NP je podľa Zmluvy,, a LV 144,77 m <sup>2</sup>	144,77
Vypočítaná podlahová plocha	144,77

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,235$  (4Q1996→1Q2014)  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,120$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	5,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,15	20,70	22,19
3	Stropy	8,00	1,05	8,40	9,00
4	Schody	3,00	1,05	3,15	3,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,35
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,25
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,15	3,45	3,69
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	2,25
10	Vnútorne keramické obklady	0,50	1,05	0,53	0,56
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,59
12	Okná	5,00	1,15	5,75	6,16
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,68
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,14
16	Bleskozvod	1,00	0,75	0,75	0,80
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,95	1,90	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,95	1,90	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,90	0,90	0,96
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,57
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,36



	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,43
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,40	0,40	0,43
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,07
25	Povrchy podláh	2,50	0,55	1,38	1,47
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,81
27	Elektroinštalácia	3,00	0,90	2,70	2,89
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,75	0,75	0,80
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,75
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,71
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,35	1,40	1,50
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,50	2,00	2,14
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,68
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>93,37</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 93,37 / 100 = 0,9337$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,235 * 1,037 * 0,9337 * 1,12$$

$$V_H = 788,43 \text{ Eur/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č. 12-902 na 1. NP byt. domu s.č. 1528, Račianska 91, Bratislava na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, k.ú. Nové Mesto, so spoluvlastníckym podielom 14477/564182 na spoločných častiach a zariadeniach domu.	1959	55	45	100	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	788,43 Eur/m <sup>2</sup> * 144,77m <sup>2</sup>	114 141,01
Technická hodnota	45,00% z 114 141,01 Eur	51 363,45

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

### a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom s.č. 1528, je postavený na pozemku parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, na Račianskej ulici č. 87, 89 a 91 v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, okres Bratislava III., v strede obytného útvaru, daný do užívania v roku 1959. Posudzovaný dom a NP je vzdialený cca 25-50 m od hlavnej komunikácie smerujúcej do historického centra mesta. Orientácia obytných miestností ohodnocovaného bytu k svetovým stranám je juhovýchod. Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 5-10 min. V blízkom okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť, vo vzdialenejšom okolí je niekoľko obchodných centier so zázemím. Poloha domu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta Bratislavy, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Stavba nie je zaťažená prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie obytných miestností. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

### b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako bola projektovaná. Objekt je prístupný cez prístupové a spevnené plochy z dvoch strán. Stavba byt. domu je primerane udržiavaná, v dobrom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby je primerané jej veku.



**c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Nebytový priestor č. 902 javí známky nedodržania pravidelnej bežnej údržby a postupne chátra..., vzhľadom na využiteľnosť je nutná rekonštrukcia a modernizácia priestorov pre daný účel...

**4. NÁJMY****4.1. NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM****4.1.1 POPIS stavby určenej na nájom...**

**4.1.1.1 Nebytový priestor č. 12-902 na 1. NP byt. domu s.č. 1528, Račianska 91, Bratislava na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, k.ú. Nové Mesto, so spoluvlastníckym podielom 14477/564182 na spoločných častiach a zariadeniach domu.**

**Popis bytového domu:**

Bytový dom s.č. 1528, postavený na pozemku parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, na Račianskej ulici č. 87, 89 a 91 v Bratislave, má podlažia domu prístupné schodiskom a výtahom. Prístupný je z dvoch strán. Nosnú konštrukciu bytového domu tvorí železobetónový, panelový, montovaný, systém. Založenie objektu je na plošných základoch. Obvodový i strešný plášť sú vytvorené so železobetónových panelov, strecha je plochá s oplechovanou atikou, podlahy v spoločných vstupných priestoroch a na chodbách sú z terazzovej dlažby, na schodisku je podlaha z liateho terazza. Vstupné dvere sú jednokridlové oceľové so zasklením. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké, s olejovým náterom, vonkajšia omietka je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnu úpravou na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie, električky a plynu. Vykurovanie a ohrev TUV je z diaľkového centrálného zdroja. Protí atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek bytového domu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ nevedel poskytnúť a preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe iných dokladov (Potvrdenie od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, kde je uvedené, že bytový dom bol daný do užívania v roku 1959). Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti.

**Spoločnými časťami bytového domu sú:** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Podľa zmluvy sú to: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, terasy, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, zádverie, haly.

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to: kočíkareň, výtah, bleskozvod, STA, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, stúpačky ústredného kúrenia (ÚK), a iné prízemné spoločné priestory.

**Podiel NP na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je: 14477/564182.**

**Popis NP:**

Nebytový priestor č. 12-902 sa nachádza na prízemí (1. nadzemné podlažie) bytového domu. NP tvoria dve miestnosti s príslušenstvom - kúpeľňa a WC. V NP neboli vykonané žiadne stavebné úpravy oproti štandardu, ktorý bol navrhnutý (projektovaný). V kúpeľni je jednoduchá vaňa s batériou zo steny a keramické umývadlo s batériou (ktoré je odmontované). Vo WC je keramická WC misa s nádržkou na splachovanie. Kúpeľňa je obložená keramickým belinovým obkladom. Podlaha v NP je v sociálnom zariadení a kúpeľni z PVC. V miestnostiach je podlaha z PVC a liateho terazza. Vnútorné steny a stropy bytu majú hladké vápenné omietky s maľbami (čiastočne opadané a poškodené). Okná a dvere sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere do NP sú protipožiarne, vnútorné dvere v NP sú drevené - dyhované, osadené v oceľových zárubniach. Svietidlá v byte boli žiarivkové, nástenné - sú poškodené. Vykurovanie je centrálné, teplovodné až po doskové radiátory. Ohrev TUV je riešený tiež centrálné cez potrubia až po spotrebiče.

Nebytový priestor č. 902 javí známky nedodržania pravidelnej bežnej údržby a postupne chátra..., vzhľadom na využiteľnosť je nutná rekonštrukcia a modernizácia priestorov pre daný účel...

Počet MJ stavieb:

144,77 m<sup>2</sup>



#### 4.1.2. ZOZNAM porovnávaných nájmov ...

##### 4.1.2.1 Obchodný priestor o výmere 250 m<sup>2</sup> na prenájom na Račianskej ulici...

REMAX TOP AGENTS ponúka obchodný priestor na prenájom o výmere 250 m<sup>2</sup> na Račianskej ulici na prízemí bytového domu. Obchodný priestor je viditeľný z hlavnej cesty. Všetky výklady a vstup sú smerované do Račianskej ulice. Priestor má zadný vstup určený na zásobovanie, priestor je zrekonštruovaný, so zázemím. Možnosť parkovania v tesnej blízkosti obchodnej jednotky. Rušná lokalita s veľkým pohybom ľudí.  
Cena nájmu: 8 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac + vlastná spotreba energií

Celková podlahová plocha	250,00 m <sup>2</sup>
Predajná plocha	250,00 m <sup>2</sup>
Stav	kompletná rekonštrukcia
Forma vlastníctva	osobné
Prevažujúca konštrukcia objektu	tehlová
Prijazd	asfaltová cesta
Spôsob vykurovania	ústredné kúrenie
Odpadové vody	verejná kanalizácia

##### Charakteristiky

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0001478-14-000190
Dátum k dokladu:	19. 6. 2014
Počet MJ stavieb:	250,00 m <sup>2</sup>
Cena nájmu podľa dokladu:	24 000,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	96,00 Eur/m <sup>2</sup> /rok

##### 4.1.2.2 PRENÁJOM, lukratívny komerčný priestor - 343 m<sup>2</sup>, Račianska, BA-Nové Mesto...

Exkluzívne ponúkame na prenájom komerčný priestor na Račianskej ulici v Bratislave s celkovou výmerou 343,10 m<sup>2</sup> s možnosťou dispozičných zmien a variability podľa vlastných predstáv.

Dispozičné riešenie:

Prízemie: open space miestnosť - 129,00 m<sup>2</sup>, skladové miestnosti a kancelárie - 115,80 m<sup>2</sup>.

Suterén: skladové priestory - 98,20 m<sup>2</sup>.

Priestor disponuje vlastnými elektrickými meračmi, plyn nie je zavedený. Parkovanie je možné priamo za objektom. Bezproblémový prístup dopravy - aj nákladnej ako aj osobnej.

Komerčný objekt má neobmedzené spôsoby využitia a je vhodný na akýkoľvek podnikateľský zámer. Doteraz bol využívaný ako predajňa potravín.

Lukratívna oblasť, vzdialená len 5 minút od centra mesta poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť a zaručuje komfortné pracovné prostredie. Bezprostredné okolie objektu tvoria bytové domy, školy, supermarkety, reštaurácia, hlavná vlaková stanica, nemocnica, park s množstvom zelene. Zastávky MHD sú v tesnej blízkosti - do 50 m. Vynikajúce dopravné napojenie do ktorejkoľvek časti Bratislavy.

Cena ponúkaného objektu: 2 400,- €/mesiac + DPH.

Celková podlahová plocha	343,10 m <sup>2</sup>
Stav	pôvodný stav
Forma vlastníctva	firemné
Prevažujúca konštrukcia objektu	zmiešaná konštrukcia
Výťah	Nie
Náklady za služby a energie	0,00 €/mesiac

##### Charakteristiky

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0004184-14-000301 (AS15)
Dátum k dokladu:	18. 6. 2014
Počet MJ stavieb:	343,10 m <sup>2</sup>



Cena nájmu podľa dokladu:	28 800,00 Eur/rok
Najomné na MJ:	83,94 Eur/m <sup>2</sup> /rok

#### 4.1.2.3 BA Račianska - obchodné priestory 95 m<sup>2</sup>...

Na prenájom obchodné priestory 95,00 m<sup>2</sup> (prízemie), s dobrými parkovacími možnosťami. Priestory sú dobre presvetlené s výkladom do ulice. Bezproblémový prístup osobných aj nákladných automobilov. Možnosť prenájmu aj ďalších skladových priestorov (od 100 m<sup>2</sup>) a kancelárií podľa prípadnej potreby (od 16,50 m<sup>2</sup>).

Celková podlahová plocha	95,00 m <sup>2</sup>
Stav	kompletná rekonštrukcia

#### Charakteristiky

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0000706-11-000058
Dátum k dokladu:	17. 6. 2014
Počet MJ stavieb:	95,00 m <sup>2</sup>
Cena nájmu podľa dokladu:	6 840,00 Eur/rok
Najomné na MJ:	72,00 Eur/m <sup>2</sup> /rok

#### 4.1.3 Všeobecné kritériá porovnávania NP resp. stavby ako celku:

##### Základné údaje:

- \*výmera NP resp. stavby ako celku
- \*funkčné využitie NP resp. stavby ako celku
- \*všeobecná cena porovnateľných NP resp. stavby ako celku

##### Ekonomické faktory:

- \*druh obchodu (prenájom, nájom, ponuka, dražba a pod.)
- \*vlastníctvo (podielové, výlučné)
- \*dátum prenájmu resp. nájmu (ponuky musia byť vždy aktuálne)

##### Polohové faktory:

- \*Poloha priestorov k danej obci resp. mestu z ktorého vyplýva zvýšený záujem - vzťah k centru
- \*obchodné centrá, hlavné ulice
- \*časti obce mimo centra
- \*časti obce vhodné k bývaniu a rekreácií, situované na okraji
- \*časti obce nevhodné k bývaniu a rekreácií, situované na okraji
- \*vzdialený od obce, ktorého vzdialenosť od zástavby je >1 000 m

##### Kvalita životného prostredia v okolí pozemku

- \*bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vody
- \*bežný hluk a prašnosť v dôsledku dopravy
- \*zvýšená hlučnosť a prašnosť v dôsledku intenzívnej dopravy
- \*zvýšená hlučnosť a ďalšie exhalácie
- \*vysoká hlučnosť a prašnosť, intenzívne nebezpečné exhalácie, znečistenie spodných vôd

##### Orientácia priestorov ku svetovým stranám

- \*orientácia hl. miestností na JJZ - J - JJV
- \*orientácia hl. miestností na JZ - JV
- \*orientácia hl. miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná
- \*orientácia hl. miestností na SZ - SV
- \*orientácia hl. miestností na SSZ - S - SSV

##### atraktivita NP resp. stavby ako celku

- \*oblasť na bývanie a rekreáciu (významné prírodné lokality - blízkosť prírodnej rezervácie, chránená krajinná oblasť, pamiatková zóna a pod.
- \*oblasť so zmiešaným využitím
- \*oblasť nevhodná na bývanie a rekreáciu



**Fyzické faktory:**

Vybavenosť infraštruktúry

\*žiadna

\*čiastočná

\*všetky IS na pozemku

Výmera NP resp. stavby ako celku:

\*malé

\*väčšie

\*veľmi veľké

**Výpočet nájmu ...****Koeficient pre úpravu nájmu stavieb:**

Názov faktora	Obchodný priestor o výmere 250 m <sup>2</sup> na prenájom na Račianskej ulici...	PRENÁJOM, lukratívny komerčný priestor - 343 m <sup>2</sup> , Račianska, BA-Nové Mesto...	BA Račianska - obchodné priestory 95 m <sup>2</sup> ...
Druh obchodu - prenájom	1,0000	1,0000	1,0000
Ponuka realitných kancelárií alebo zrealiz. Nájomná zmluva	0,9800	0,9800	0,9900
Provízia realitných kancelárií	0,9600	0,9600	0,9500
Poloha NP k obci	1,0000	1,0000	1,0000
Kvalita život. prostredia	1,0000	1,0000	1,0000
Vybavenosť infraštruktúrou	1,0000	1,0000	1,0000
Zaťaženie hlukom a pod	0,9800	0,9800	0,9900
Dopravné spojenie	1,0000	1,0000	1,0000
Atraktivita polohy NP	1,0000	1,0000	0,9900
Orientácia k svetovým stranám	1,0000	1,0000	1,0100
Atraktivita využiteľnosti NP	1,0000	1,0000	1,0200
Vybavenosť NP	0,8500	0,8500	0,8500
<b>Spolu:</b>	<b>0,7837</b>	<b>0,7837</b>	<b>0,8072</b>
<b>Zhrnutie:</b>			
Nájomné (bez energií) [Eur/rok]	24 000,00	28 800,00	6 840,00
Nájomné na MJ [Eur/m <sup>2</sup> /rok]	96,00	83,94	72,00
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [Eur/m <sup>2</sup> /rok]	75,23	65,78	58,12
<b>Priemerná nájomná hodnota</b>			<b>66,38 Eur/m<sup>2</sup>/rok</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur/rok]
Nájom stavieb stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 144,77 \text{ m}^2 * 66,38 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$	9 609,83
<b>Spolu:</b>		<b>9 609,83</b>



### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

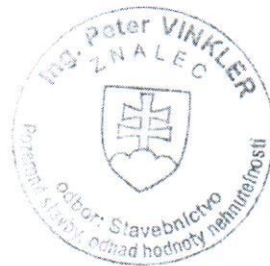
Všeobecná hodnota nájmu stavieb a pozemkov bola stanovená výpočtom a porovnaním. Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľností, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená porovnaním objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetného NP ako celku v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
<b>Stavby</b>		
NP č. 12-902 na 1. NP byt. domu s.č. 1528, Račianska 91, Bratislava na parc. KN č. 12160, 12163 a 12168, k.ú. Nové Mesto, so spoluvlastníckym podielom 14477/564182 na spoločných častiach a zariadeniach domu.	66,378	9 609,83
<b>Spolu</b>		<b>9 609,83</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>9 600,00</b>

Slovom: Deväťtisícšesťsto Eur

V Bratislave dňa 20.6.2014



Ing. Peter Vinkler

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.06.2014
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2902-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 19.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 19.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Zmluva o nájme č. 108/2013 uzavretá podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 10.07.2013.
- Aktuálne ponuky prenájmom NP v danej lokalite..., k.ú. Nové Mesto...
- Fotodokumentácia nehnuteľností.



Odberateľ  
 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto  
 Junácka 1  
 832 91 BRATISLAVA  
 IČO : 00603317 DIČ : 2020887385  
 Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s., č.účtu 1800347007/5600

Adresa dodávateľa  
 Vinkler Peter Ing.  
 Čerešňová 3  
 900 25 Chorvátsky Grob  
 IČO : 6901039156 DIČ :

## Objednávka č. 331/2014

Predmet objednávky	Spolu bez DPH	Spolu s DPH
	Eur	Eur
V zmysle zápisnice o VO č.163/2012 zo dňa 4.12.2012 si u Vás objednávame:  Vypracovanie znaleckého posudku za účelom určenia výšky nájomného pre nebytový priestor č.12-902, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súp.čísлом 1528, na ulici Račianska87 v Bratislave, postavený na pozemku registra „C“ KN, parc.č.12160, 12163 a 12168, ako aj podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 14477/564182. Podlahová plocha nebytového priestoru predstavuje výmeru 144,77 m <sup>2</sup> .Prepokladaná doba nájmu cca 10 rokov.		
<b>SPOLU</b>	<b>500.00</b>	<b>600.00</b>
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 1	
Dodacia lehota	do 14 dní	
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry	

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : **Mgr.Biharyová Jana**

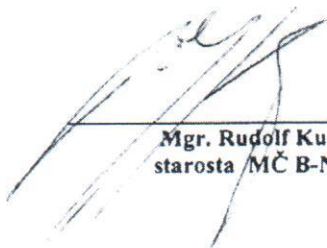
Tel.: 02/49253201

Email: pravne@banm.sk

16.6.2014

Dátum vystavenia: .....

Pečiatka a podpis objednávateľa :

  
 Mgr. Rudolf Kusý  
 starosta MČ B-NM



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

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
katastrálne územie: Nové Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.06.2014  
Čas vyhotovenia: 13:45:40

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2902**

MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
160	287	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
163	296	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
168	367	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1528	12160	9	BYTOVÝ DOM		1
1528	12163	9	BYTOVÝ DOM		1
1528	12168	9	BYTOVÝ DOM		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

MAJETKOVÁ PODSTATA

MAJETKOVÁ PODSTATA: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY  
Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Príloha

Adresa: Račianska 91 7. p. Byt č. 25

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

4205 / 564182

Umiestnenie právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Adresa: Račian.91 7. p. Byt č. 26

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

3641 / 564182

Umiestnenie právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR

IČO :



## Byty a nebytové priestory

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Vchod : Račian.91 7. p. Byt č. 26  
1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR  
IČO :  
Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

### Nebytový priestor

Vchod : Račian.87 prizemie Priestor č. 12 - 902  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 14477 / 564182

Ľahovník právneho vzťahu: Vlastník  
1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR  
IČO :  
Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Vchod : Račian.87 prizemie Priestor č. 12 - 905  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 2290 / 564182

Ľahovník právneho vzťahu: Vlastník  
1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR  
IČO :  
Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Vchod : Račian.89 prizemie Priestor č. 12 - 903  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 16830 / 564182

Ľahovník právneho vzťahu: Vlastník  
1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR  
IČO :  
Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

egenda:  
Druh nebytového priestoru:  
12 - Iný nebytový priestor

### ASŤ C: ŤARCHY

Por.č.: Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

iné údaje:

24 Žiadosť o zápis titulu, R-3820/12

oznámka:  
Bez zápisu.

svetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.



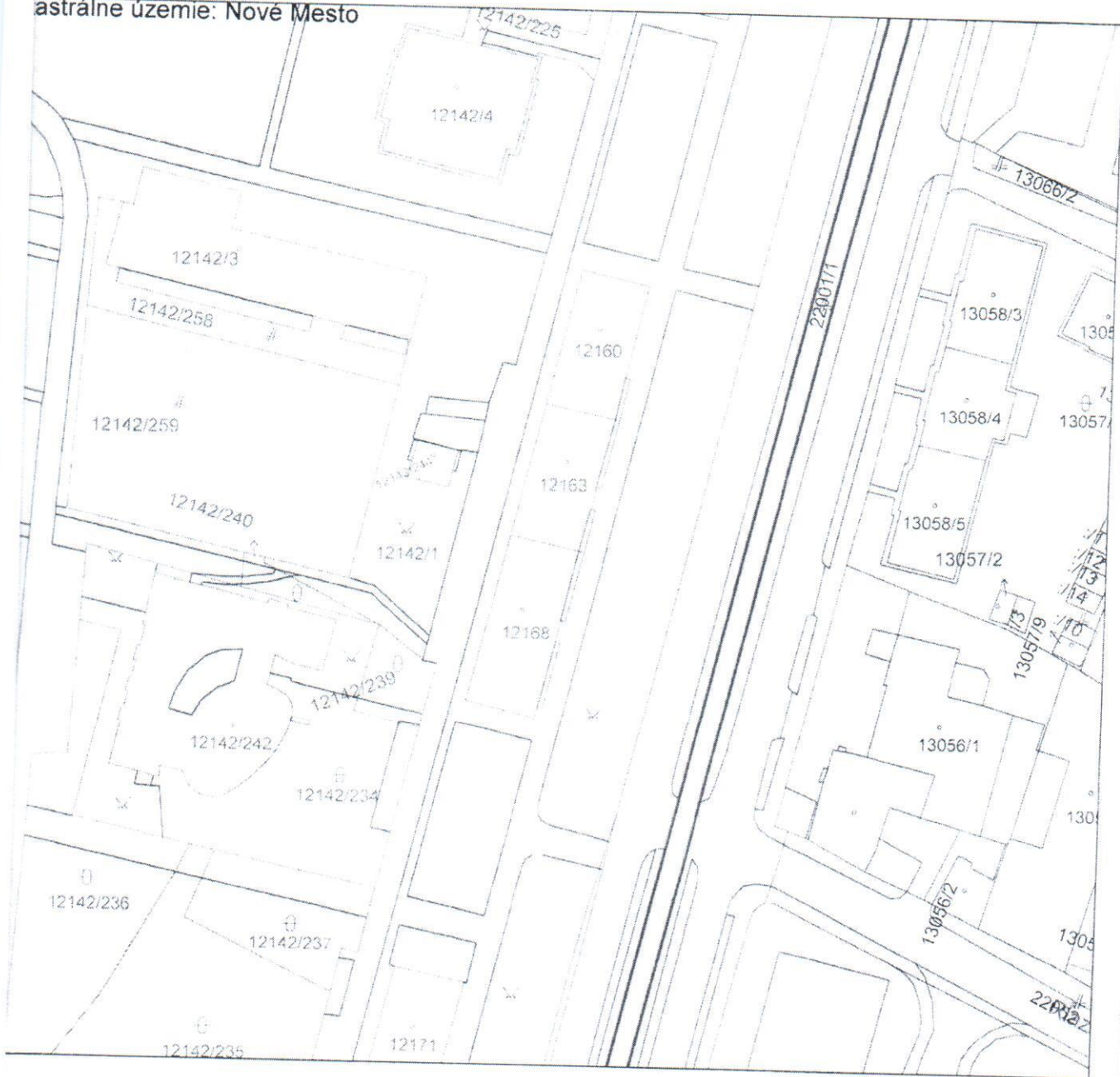
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

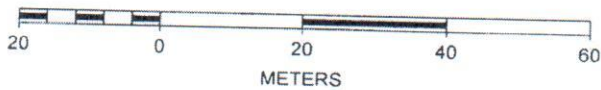
Vytvorené cez katastrálny portál

Adresa: Bratislava III  
Katastrálne územie: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Nové Mesto

19. júna 2014 15:23



SCALE 1 : 1 000





## NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 108/2013

uzatvorená podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi účastníkmi:

<b>Prenajíateľ:</b>	<b>Mestská časť Bratislava – Nové Mesto</b>
Zastúpený:	Mgr. Rudolf Kusý, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu:	1800347015/5600
Variabilný symbol:	318007012
(ďalej len „Prenajíateľ“)	

a

<b>Nájomca:</b>	<b>LE THI THANH NGA</b>
miesto podnikania:	Černockého 8056/4, 831 53 Bratislava
IČO:	45 979 626
Bankové spojenie:	
Číslo účtu:	
Zapísaná v Živnostenskom registri Obvodného úradu Bratislava číslo živnostenského registra: 110-201536	

(ďalej len „Nájomca“)  
(Prenajíateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“)

### Článok 1 Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že má v správe 1/1 nehnuteľnosť v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava III – Nové Mesto, okres Bratislava III, evidovanú v katastri nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. 2902, a to nebytový priestor č. 12-902 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom 1528 na Račianska 87 v Bratislave postavený na pozemku registra „C“ KN parcele č. 12160, 12163 a 12168, ako aj podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 14477/564182 (ďalej len „nebytový priestor“).
2. Prenajíateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel opísaný v bode 3. tohto článku tejto Zmluvy **nebytový priestor** o celkovej výmere podlahovej plochy **144,77 m<sup>2</sup>** (ďalej len „Predmet nájmu“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (ústredné kúrenie, ohrev vody, studená voda, zimná údržba a zrážková voda) podľa Článku 3 tejto Zmluvy.



3. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu na zabezpečovanie činnosti Nájomcu, t.j. prevádzkovanie predajne domácich potrieb.
4. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v tejto Zmluve.
5. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s Predmetom nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza, bez výhrad.
6. Samotný nájom Predmetu nájmu, ako aj výška nájomného podľa tejto Zmluvy boli schválené na 17. zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto Uznesením č. 17/18 zo dňa 11.06.2013 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

## Článok 2 Doba nájmu

1. Nájom, ktorý vznikne na základe tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom dojednaná doba nájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy.

## Článok 3 Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Výška Nájomného za Predmet nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v sume 67,00,- €/m<sup>2</sup>/rok. **Ročná platba nájomného je vo výške 9.699,59 € (slovom: deväťtisícšesťstodevät'desiatdeväť' EUR a päť'desiatdeväť' centov).**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude Nájomca uhrádza štvrt'ročne vopred, pričom **výška každej štvrt'ročnej splátky je v sume 2 424,90 € (slovom: dvetisícštyristodvadsaťštyri EUR a deväť'desiat centov).** Štvrt'ročná úhrada nájomného je splatná vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka. Prvé nájomné v pomernej výške štvrt'ročného nájomného bude splatné v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01.januára nasledujúceho roka.
4. **Úhrady za služby spojené s nájomom bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb štvrt'ročne, a to vo výške 2.866,00 € (slovom: dvetisícosemstošesť'desiatšesť' EUR), pričom táto štvrt'ročná úhrada je splatná vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka. Prvá úhrada za služby spojené s nájomom v pomernej výške štvrt'ročného nájomného bude splatná v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.**
5. Zálohové úhrady za služby spojené s nájomom budú zúčtované každoročne vždy do 01.06. nasledujúceho kalendárneho roku, a to na základe odpočtu z meracích zariadení. V prípade, ak z dôvodu neexistencie meracieho zariadenia, ktoré by prináležalo k Predmetu nájmu, nebude možné odpočet v zmysle predchádzajúcej vety



vykonať, vyúčtovanie sa vykoná na základe pomerného prepočtu stavu príslušného meracieho zariadenia podľa celkovej podlahovej plochy Predmetu nájmu k celkovej prenajatej podlahovej ploche Stavby. Prípadné preplatky budú nájomcovi vrátené na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadné nedoplatky je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe ním vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia zálohovej úhrady za služby spojené s nájmom formou jednostranného písomného vyhlásenia Prenajímateľa, ktorej výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľov sieťových odvetví, resp. poskytovateľa služby.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné, ako aj úhrada za služby spojené s nájmom budú zo strany nájomcu platené spoločne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehotách uvedených v tomto článku Zmluvy, s uvedením **variabilného symbolu 3180070012**. Za deň úhrady nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa.
8. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, prípadne ich vyúčtovanie je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Nájomca sa zaväzuje v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, zložiť na účet Prenajímateľa, kauciu vo výške štvrtročného nájomného, ako zábezpeku pre prípad poškodenia Predmetu nájmu, prípadne ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom, alebo tieto neuhradí vôbec. Kaucia bude po odčítaní prípadných nárokov Prenajímateľa vrátená do 30 dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy.

#### Článok 4

##### Odobrdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. K fyzickému odobrdaniu a prevzatiu Predmetu nájmu dôjde najneskôr päť (5) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sú povinné o odobrdaní a prevzati Predmetu nájmu vyhotoviť písomný Protokol, v ktorom bude zachytený stav odobrdávaného Predmetu nájmu vrátane zaznamenania stavu meračov energií tam sa nachádzajúcich, ako aj príslušná fotodokumentácia. Protokol musí obsahovať vyhlásenia Nájomcu o tom, že sa s faktickým stavom Predmetu nájmu dôkladne oboznámil a tento je mu dobre známy a žiadne vady, ktoré by bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel alebo by ho akýmkoľvek spôsobom mohli obmedzovať v užívaní Predmetu nájmu nezistil, resp. vyhlásenie Nájomcu o zistených nedostatkoch, ktoré mu bránia alebo neumožňujú Premet nájmu užívať. v takom prípade musí protokol obsahovať stanovisko Prenajímateľa k namietaným nedostatkom s uvedením spôsobu ako budú nedostatky odstránené.



## Článok 5 Užívanie Predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu pre prípad poškodenia Predmetu nájmu, vinkulovanú v prospech Prenajímateľa, platnú počas celej doby trvania nájmu a predložiť jej kópiu prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
5. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ), vrátane technických zariadení elektrických, OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu:
  - rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
6. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
7. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi v zmysle článku 6 bodu 2 tejto Zmluvy. Pre prípad hroziacej škody má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu, o čom bezodkladne informuje Nájomcu. Za týmto účelom bude mať Prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré bude uložené v zapečatenej obálke.
8. Všetky úpravy a zmeny urobené na Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky



výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať protihodnotu toho o čo sa hodnota Predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na tejto Zmluve.

9. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami na Predmete nájmu uskutočnenými Nájomcom, alebo uskutočnenými inými osobami v jeho mene.
10. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba Predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
11. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
12. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.
13. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a škody v/na Predmete nájmu alebo na Stavbe, ktoré spôsobil Nájomca, jeho zástupcovia, zamestnanci, zákazníci, splnomocnenci alebo pozvané osoby; ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
14. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré, v/na Predmete nájmu alebo v/na Bytovom dome, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza (ďalej len „bytový dom“), spôsobil on sám, jeho zástupcovia, zamestnanci, zákazníci, splnomocnenci alebo pozvané osoby.
15. Nájomca zodpovedá aj za škody vyvolané v dôsledku nesprávneho alebo neoprávneného použitia Spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu, ako aj technologických zariadení a častí nachádzajúcich sa v/na Bytovom dome alebo Predmete nájmu, akými sú najmä inštalácie určené na dodávky vody, ako kanalizácia, na osvetlenie, na dodávku elektrickej energie, kúrenia a sanitárne inštalácie, Nájomcom, jeho zástupcami, zamestnancami, zákazníkmi, splnomocnencami alebo pozvanými osobami.

#### Článok 6

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontroly v Predmete nájmu a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo Bytového domu nevyhnutné pre riadnu



údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu alebo Bytového domu, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.

4. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na poskytovanie dohodnutých služieb spojených s nájmom, ako aj na výkon všetkých práv a povinností Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby, na dohodnutý Účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
6. Nájomca je povinný Počínať si v Predmete nájmu a Stavbe tak, aby na Predmete nájmu, Stavbe alebo Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne škody hroziace odvracať.
7. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že niektoré časti Bytového domu sú voľne prístupné tretím osobám.
8. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200.00 EUR. Čím nie je dotknuté právo prenajímateľa ukončiť Zmluvu v súlade s Článkom 7 bodom 1.2..
9. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči Prenajímateľovi na tretiu osobu.

#### Článok 7 Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy končí:
  - 1.1. dohodou zmluvných strán;
  - 1.2. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa;
  - 1.3. písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu;
  - 1.4. okamžitým odstúpením od Zmluvy v súlade s bodom 4. tohto článku tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právnym úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä ak Nájomca vykonal stavebné zásahy v/na Predmete nájmu alebo Bytovom dome bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s touto Zmluvou (podstatné porušenie tejto Zmluvy).
4. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť pomernú časť ročného Nájomné, Úhrady za služby spojené s nájmom, ako aj právo Prenajímateľa na náhradu škody.



5. Nájomca sa zaväzuje vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vypratany.
6. Ak Nájomca nebude v zmysle dohodnutých ustanovení Zmluvy riadne a včas platiť nájomné a zálohové úhrady za služby spojené s nájmom, prípadne ich vyúčtovanie, dáva súhlas k tomu, aby si Prenajímateľ po uplynutí výpovednej lehoty bez súdneho rozhodnutia prenajatý Predmet nájmu sprístupnil, a veci nachádzajúce sa v ňom uskladnil na náklady Nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si Nájomca vecí v tejto lehote nevyzdvihne, dáva súhlas k tomu, aby Prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku na akúkoľvek náhradu. Prípadné škody vzniknuté z titulu uskladnenia resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu Nájomca.
7. Nájomca dáva tiež Prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil Predmet nájmu v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak Nájomca tento priestor dobrovoľne neodovzdá Prenajímateľovi.

#### Článok 8 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu budú v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne podané, doručené alebo uskutočnené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou zmluvnej strane, ktorej sa musí, alebo ktorej sa smie predložiť na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla alebo trvalého pobytu v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia zmluvnej strane, ktorá oznámenie predkladá, alebo požaduje.
2. Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel.

#### Článok 9 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových



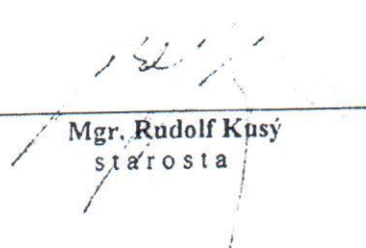
priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.


4. V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Výpis z uznesení zo 17. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto konaného dňa 11.06.2013.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, z ktorých štyri (4) vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a jedno (1) vyhotovenie Nájomca.
7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

10. 07. 2013

V Bratislave dňa .....  
Prenajímateľ:

V Bratislave dňa .....  
Nájomca:

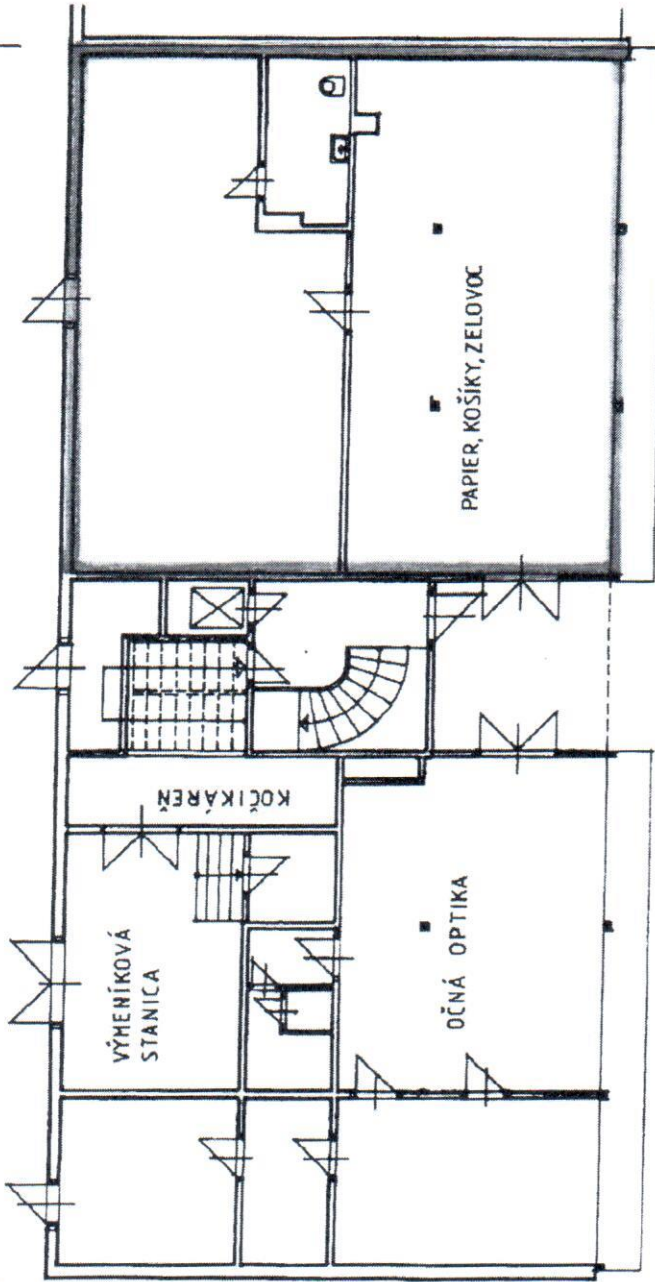
  
Mgr. Rudolf Kusý  
starosta

  
Hráňh Nga Le Thi



DOM č. 89

DOM č. 87



ulica: RAČIANSKA 87

č. parcely: 12 168

poschodie: prizemie



RE0001478-14-000190

Aktualizovaný 19.6.2014 1. publikácia 19.6.2014

## Obchodný priestor o výmere 250 m<sup>2</sup> na prenájom na Račianskej ulici



Druh / Typ Obchodné priestory / Prenájom

Štát Slovenská republika

Mesto Bratislava - Nové Mesto

[ Reality okres Bratislava III ]  
Ulica Račianska (Nové Mesto)

Celková cena 2 000 €/mesiac

Celková podlahová  
plocha 250,00 m<sup>2</sup>

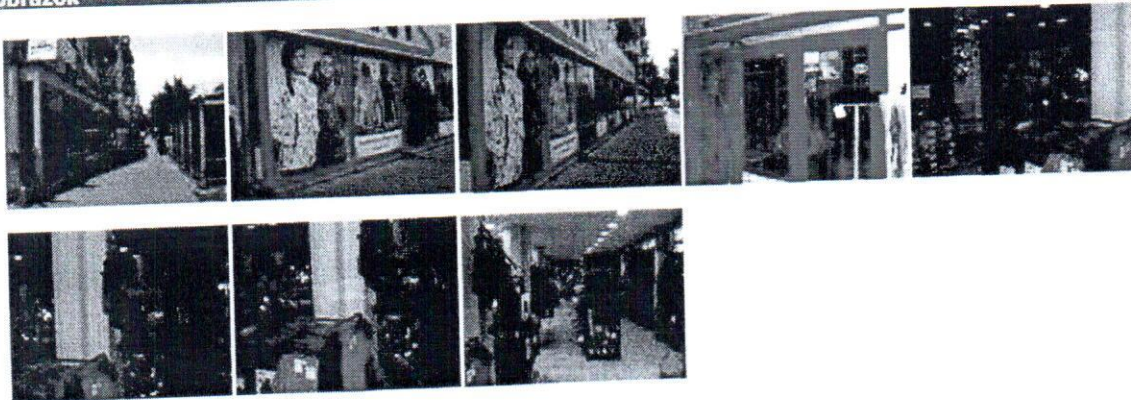
### Popis nehnuteľnosti

REMAX TOP AGENTS ponúka obchodný priestor na prenájom o výmere 250 m<sup>2</sup> na Račianskej ulici na prízemí bytového domu. Obchodný priestor je viditeľný z hlavnej cesty. Všetky výklady a vstup sú smerované do Račianskej ulice. Priestor má zadný vstup určený na zásobovanie, priestor je zrekonštruovaný, so zázemím. Možnosť parkovania v tesnej blízkosti obchodnej jednotky. Rušná lokalita s veľkým pohybom ľudí.  
Cena nájmu: 8 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac + vlastná spotreba energií

### Charakteristiky

Celková podlahová plocha	250,00 m <sup>2</sup>
Predajná plocha	250,00 m <sup>2</sup>
Stav	kompletná rekonštrukcia
Forma vlastníctva	osobné
Prevažujúca konštrukcia objektu	tehlová
Prijazd	asfaltová cesta
Spôsob vykurovania	ústredné kúrenie
Odpadové vody	verejná kanalizácia

### Obrázok





RE0004184-14-000301 (AS15)

Aktualizovaný 18.6.2014 1. publikácia 18.6.2014

## PRENÁJOM, lukratívny komerčný priestor - 343 m<sup>2</sup>, Račianska, BA- Nové Mesto



Druh / Typ Obchodné priestory / Prenájom

Štát Slovenská republika  
Mesto Bratislava - Nové Mesto

[ Reality okres Bratislava III ]  
Ulica Račianska (Nové Mesto)

Celková cena 2 400 €/mesiac

Celková podlahová  
plocha 343,10 m<sup>2</sup>

### Popis nehnuteľnosti

Exkluzívne ponúkame na prenájom komerčný priestor na Račianskej ulici v Bratislave s celkovou výmerou 343,1 m<sup>2</sup> s možnosťou dispozičných zmien a variability podľa vlastných predstáv.

Dispozičné riešenie:

Prízemie: open space miestnosť - 129 m<sup>2</sup>, skladové miestnosti a kancelárie - 115,8 m<sup>2</sup>. Suterén: skladové priestory - 98,2 m<sup>2</sup>.

Priestor disponuje vlastnými elektrickými meračmi, plyn nie je zavedený. Parkovanie je možné priamo za objektom. Bezproblémový prístup dopravy - aj nákladnej ako aj osobnej.

Komerčný objekt má neobmedzené spôsoby využitia a je vhodný na akýkoľvek podnikateľský zámer. Doteraz bol využívaný ako predajňa potravín.

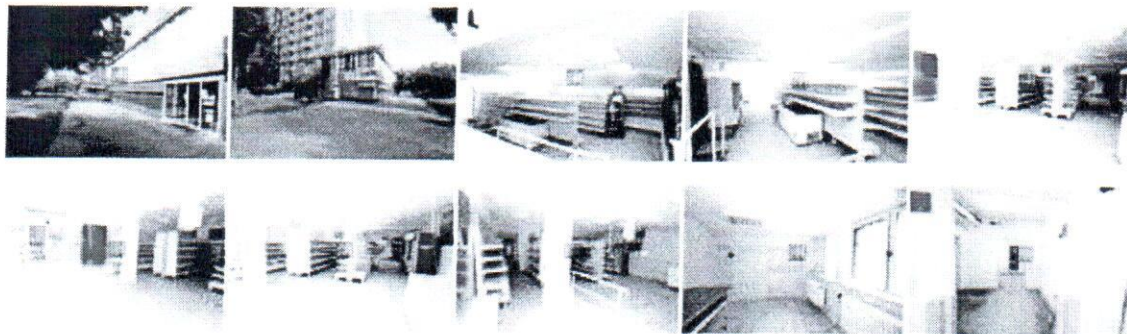
Lukratívna oblasť, vzdialená len 5 minút od centra mesta poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť a zaručuje komfortné pracovné prostredie. Bezprostredné okolie objektu tvoria bytové domy, školy, supermarkety, reštaurácia, hlavná vlaková stanica, nemocnica, park s množstvom zelene. Zastávky MHD sú v tesnej blízkosti - do 50 m. Vynikajúce dopravné napojenie do ktorejkoľvek časti Bratislavy.

Cena ponúkaného objektu: 2 400,- €/mesiac + DPH.

### Charakteristiky

Celková podlahová plocha	343,10 m <sup>2</sup>
Stav	pôvodný stav
Forma vlastníctva	firemné
Prevažujúca konštrukcia objektu	zmiešaná konštrukcia
Výťah	Nie
Náklady za služby a energie	0,00 €/mesiac

### Obrázok





RE0000706-11-000058

Aktualizovaný 17.6.2014 1. publikácia 13.7.2011

## BA Račianska - obchodné priestory 95 m<sup>2</sup>.



Druh / Typ Obchodné priestory / Prenájom

Štát Slovenská republika

Mesto Bratislava - Nové Mesto

[ Reality okres Bratislava III ]

Ulica Račianska (Nové Mesto)

Celková cena 570 €/mesiac

+ 285 E/mesiac energie a služby,  
neplatíte províziu pre RK

Celková podlahová  
plocha 95,00 m<sup>2</sup>

### Popis nehnuteľnosti

Na prenájom obchodné priestory 95 m<sup>2</sup> (prízemie), s dobrými parkovacími možnosťami. Priestory sú dobre presvetlené s výkladom do ulice. Bezproblémový prístup osobných aj nákladných automobilov. Možnosť prenájmu aj ďalších skladových priestorov (od 100 m<sup>2</sup>) a kancelárií podľa prípadnej potreby (od 16,5 m<sup>2</sup>).

### Charakteristiky

Celková podlahová plocha

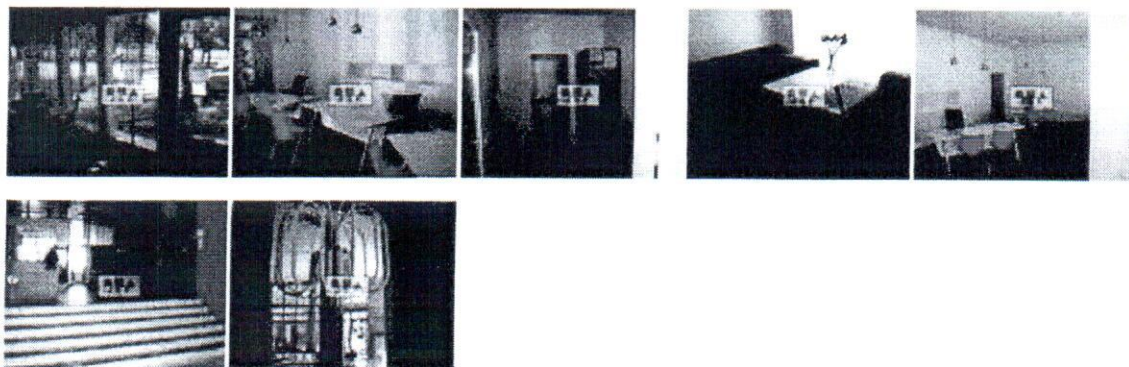
95,00 m<sup>2</sup>

Stav

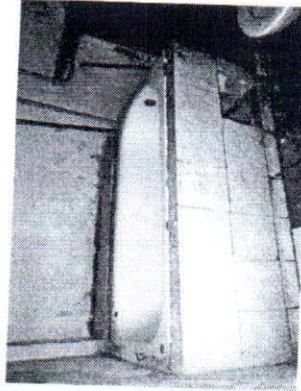
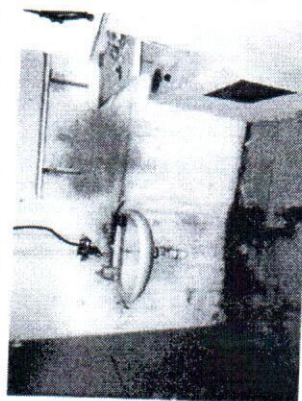
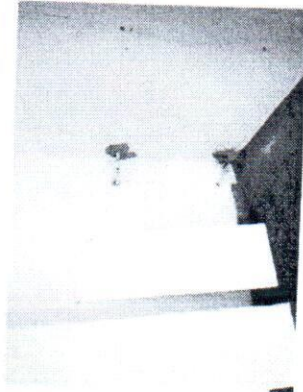
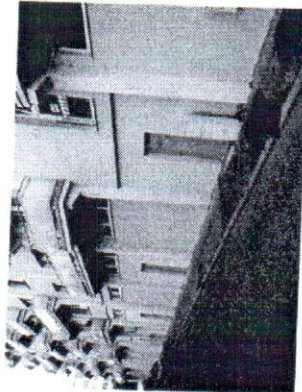
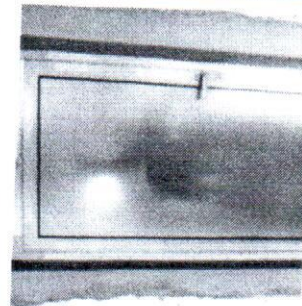
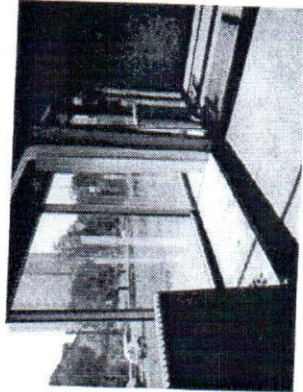
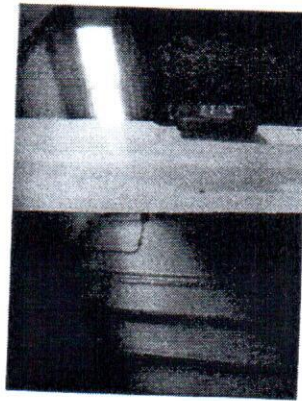
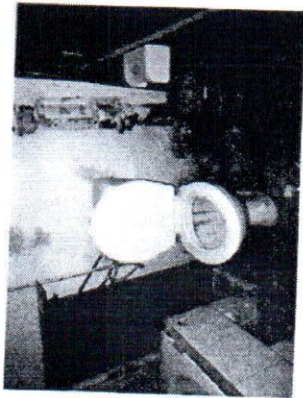
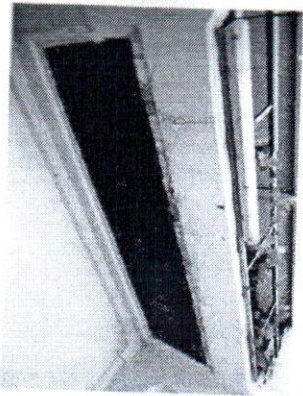
kompletná rekonštrukcia

### Realitná kancelária

### Obrázok







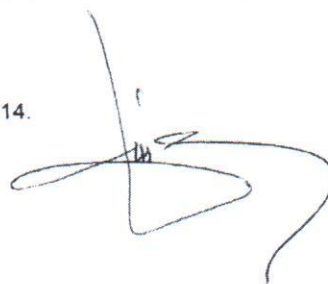


## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 7 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 171/2014 znaleckého denníka č. 1.

Na znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 171/2014.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



*[Handwritten signature]*

