

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 23.09.2025

Registrátorne číslo konania: 27511/9170/2025/VO/SLAD

Plnenie plánu revitalizácie Tržnice po 1 roku

Predkladateľ:

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Plnenie plánu
4. Prílohy
 1. Energetický audit
 2. Právna analýza

Zodpovedný:

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Spracovateľ:

Mgr. Peter Briatka
vedúci strediska Tržnica

Na rokovanie prizvať:

Mgr. Peter Briatka
vedúci strediska Tržnica

September 2025

N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

zobrať na vedomie

Plnenie plánu revitalizácie Tržnice po 1 roku.

- bez pripomienok

Dôvodová správa

V septembri 2024 bol Miestnemu zastupiteľstvu Bratislava-Nové Mesto predložený plán revitalizácie Tržnice, a následne vo februári plnenie plánu revitalizácie za 1. polrok. Obidva materiály zobrali poslanci miestneho zastupiteľstva na vedomie.

Tento dokument nadväzuje na spomenuté materiály a zameriava sa predovšetkým na predstavenie ekonomiky konceptu, predkladá závery energetického auditu a právnej analýzy.

Dôležitou súčasťou materiálu sú prílohy, materiály, ktoré boli vytvorené tento polrok a podrobnejšie opisujú predstavené body plánu revitalizácie.

Plnenie Plánu Revitalizácie Tržnice po 1. roku od predloženia

Môžeme konštatovať, že tak ako bol predstavený plán revitalizácie a následne aj odpočet jeho plnenia po 1. polroku, pokračuje Tržnica v nastavenom kurze. Členovia Rady odborníkov konzultujú jednotlivé kroky, ako aj prinášajú návrhy riešení konkrétnych problémov. Jedná sa napríklad o konzultácie ohľadom dodržiavania chránenia pamiatkových architektonických prvkov. Najmä však o riešenia nastavenia konceptu a energetickej obnovy ktorým sa podrobnejšie venuje tento dokument nižšie. Taktiež je to oblasť komunikácie. Tržnica aktívne komunikuje prostredníctvom sociálnych sietí (podarilo sa získať a sfunkčniť facebookový profil a bol založený instagramový účet), tlačových správ a newslettera pre svoju komunitu. Najbližšími komunikačnými úlohami je dopracovanie dizajn manuálu a doplnenie webovej stránky.

Ročná práca v tržnici nám ukazuje, že budova by po investíciách do modernizovania energetickej infraštruktúry (MaR, VZT, oprava opláštenia atď) a nevyhnutných rekonštrukciách (toalety, kanalizácia a revitalizácia okolia) môže byť ekonomicky stabilizovaná najmä čo sa týka výdavkov. Takto funkčná budova má potenciál nabráť ďalších nových nájomcov ako aj podujatia čím by v horizonte 2 až 3 rokov vedela byť na prevádzkovej nule. Aktuálne je Tržnica dotovaná sumou približne 600 000 €. Z právnej analýzy vychádza vízia decentralizovania tržnice, čo umožňuje efektívnejšie fungovanie pri verejnom obstarávaní, čerpaní prostriedkov z garantových programov, nákupe služieb a ďalších výdavkoch.

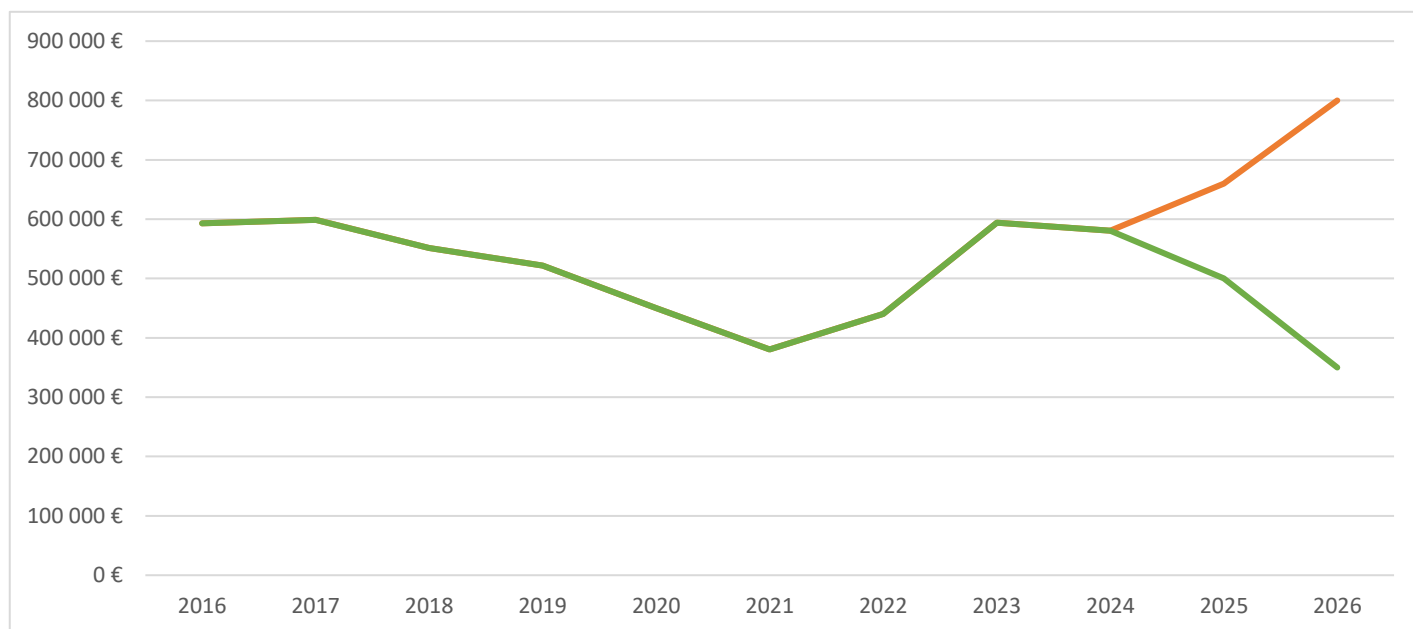
Nastavenie konceptu nájomcov

V rámci plánu revitalizácie bolo z Tržnice postupne odstránených niekoľko prevádzok z viacerých dôvodov. Jednalo sa hlavne o neplatičov, ale odišli aj prevádzky, ktoré nezapadali do vízie revitalizácie z hľadiska konceptu (záložňa, sociálna výdajňa), z hľadiska priestorovej obnovy budovy (stánky s oblečením pri obvodovom plášti), alebo kombinácie týchto hľadísk (obchod s alkoholom). Odstránenie týchto prevádzok sa mohlo javiť ako zníženie príjmu z nájomného, ale už po krátkom čase sa ukázalo, že príjmy dokázali nahradiť a dokonca zvýšiť iné prevádzky, ktoré by bez zmeny konceptu, ktorý priniesol plán revitalizácie do Tržnice neprišli.

Tento trend ukazuje aj tabuľka príjmov za posledné roky. V dobe pred pandémiou Covid 19 je

príjem stabilný, prudký prepád prichádza práve počas rokov pandémie, následne prichádza k postupnému nárastu príjmov, ktorý však nie je spôsobený pribúdaním nájomcov, ale najmä zvýšením cien za energie. Počas roka 2024 pokračuje ubúdanie nájomcov, ktoré vrcholí koncom roka. Začiatkom roka 2025 už začínajú pribúdať noví nájomcovia vďaka revitalizácií. Príjmy za rok 2025 sú odhadnuté na základe príjmov z 1. polroka 2025, očakávané príjmy na rok 2026 sú odhadnuté z aktuálne podpísaných zmlúv a zmlúv nájomcov, ktoré začnú platiť koncom roka 2025 resp. na prelome rokov 2025 a 2026.

rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Príjmy pri revitalizácii v 2024	592k €	598k €	551k €	522k €	450k €	380k €	440k €	594k €	580k €	663k €	789k €
Predpoklad bez revitalizácie	592k €	598k €	551k €	522k €	450k €	380k €	440k €	594k €	580k €	493k €	368k €



V Tržnici je stále otvorených vyše 30 prevádzok s ponukou tovarov alebo služieb.

Návštevníci tu nájdu pôvodných 5 kvetinárstiev, 2 mäsiarstva, 3 stálych predajcov ovocia a zeleniny, predajňu syrov a mliečnych výrobkov, cukráreň, viechy, gastro prevádzky, a ďalšie menšie predajne. Do výzvy na nových nájomcov, vyhlásenej v minulom roku, sa prihlásilo vyše 80 subjektov. Postupne sa ozývajú ďalší záujemcovia – do dnešného dňa je ich takmer 200, ktorí dostali cenové ponuky na priestory. Hlavnou argumentáciou záujemcov, ktorí o priestory v Tržnici mali záujem ale nerozhodli sa pre prenájom je nevyhovujúci stav budovy, najmä rekonštrukcia toaliet a zanedbané okolie Tržnice.

V roku 2025 zatiaľ pribudlo 10 nových nájomcov a predpokladá sa, že do konca roka by malo pribudnúť ďalších cca 5 nájomcov. Noví nájomcovia prinášajú do Tržnice okrem príjmov z platieb nájomného, aj nových návštevníkov a predovšetkým investície do priestorov objektu Tržnice. Aktuálne noví nájomcovia investovali do prerábok a vybavenia prevádzok v Tržnici takmer 500 000€, ktoré zhodnocujú samotnú stavbu. Predpoklad je, že ďalší nájomcovia, ktorí aktuálne prerábajú svoje prevádzky, resp. sa rokuje o nájomných, zmluvách investujú do priestorov ďalších cca 200 000€. Nájomca „Drž hubu“, ktorý uzatvoril zmluvu odsúhlasenú miestnym zastupiteľstvom ako hodnú osobitého zreteľa sa zaviazal investovať do objektu vyše 70 000€, mimo technológií nevyhnutných pre svoju prevádzku.

Aktuálna naplnenosť Tržnice k 1. polroku 2025 je cca 60% prenajatých priestorov na nadzemných podlažiach a klubový priestor v suteréne. Ďalšie príjmy sú z krátkodobých nájomov priestorov, teda z konania eventov a z parkoviska.

Aj tento stav potvrdzuje predpoklad, ktorý bol prezentovaný v predošlom materiály, že Tržnica bude vedieť hospodáriť tak, aby príjmami pokryla svoje prevádzkové náklady. Ako bolo popísané aj v predchádzajúcom materiály, prevádzkové náklady sa pohybujú na úrovni cca 1 100 000€ ročne. Investíciou do energetickej infraštruktúry budovy sa dajú prevádzkové náklady znížiť o cca 150 000€ ročne, teda na sumu cca 900 000€.

Obnova objektu a energetický audit

Tržnica je verejným priestorom a zároveň národnou kultúrnou pamiatkou. Tvoria ju 2 domy prekryté hliníkovo- skleneným plášťom, čím sú vytvorené tri ulice, dve vstupné a jedno centrálné námestie a veľký vonkajší priestor, do ktorých obnovy neboli 40 rokov investované žiadne prostriedky.

Momentálne stále prebieha čistenie objektu od nánosov predošlých rokov v interiéri aj v exteriéri, boli odstránene staré stánky a vykonávajú sa nevyhnutné drobné opravy z prevádzkového rozpočtu. Z obvodového plášťa boli odstránené fólie na spodnej rade skiel z exteriéru rôzne prílepkové, odtiahnutý nefunkčný autobus, presťahované balíkomaty a ďalšie úpravy Tržnica bude vedieť v budúcnosti sebestačne hospodáriť, ale bude potrebovať aj prostriedky na obnovu budovy, tak ako sú potrebné pri obnove verejných priestorov a kultúrnych pamiatok.

Aj z týchto dôvodov sme zostavili tabuľku nevyhnutných nákladov na takúto obnovu. Bez týchto investícií bude pokračovanie plánu revitalizácie značne limitované, v prípade neinvestovania do obnovy budovy môže prísť až k obmedzeniu prevádzky, teda zatvoreniu objektu Tržnice. Jednotlivé položky boli vybrané na základe skúseností s aktuálnou prevádzkou Tržnice a na základe energetického auditu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tohto dokumentu.

Opatrenia, ktoré môžu byť realizované v roku 2026, sú finančne menej náročné a prinášajú relatívne rýchlu návratnosť na úspore energií. Jedná sa o vybudovanie zádverí na vstupoch do budovy a rýchlobežnej brány v suteréne. Celková rekonštrukcia obvodového plášťa je podľa odhadu na úrovni 2 až 2,5 mil. EUR bez DPH. Je to investícia čo by podľa výpočtov z energetického auditu mala návratnosť 46,31 rokov. Celková výmena plášťa v tejto fáze neprichádza do úvahy. Po konzultácii s projektantom fasád a energetikom preto navrhujeme rekonštrukciu a utesnenia existujúcej fasády, čo obsahuje výmenu poškodených kusov fasády, tesnení a skiel. Okrem toho je nutná výmena zasklenia pri soklovej časti budovy, kde sú chýbajúce, alebo poškodené sklá.

Za dôležitú investíciu považujeme aj vypracovanie projektov na rekonštrukciu vzduchotechniky a rekonštrukciu strechy. Na základe týchto projektov bude možné žiadať o grantovú podporu pre tieto rekonštrukcie v rokoch 2027 a 2028. Bez rekonštrukcie strechy zároveň nebude možné počítat' s umiestnením fotovoltiky, ktorá by tiež priniesla značnú úsporu nákladov za energie. Súhrn požadovaných položiek tvorí prílohu č. 2 tohto dokumentu

Právna analýza

Právna analýza dospela k záveru, že majiteľom objektu Tržnice je Hlavná mesto a správcom je mestská časť Bratislava-Nové Mesto. Nejednoznačný je podiel na hospodárení Tržnice, kde na hospodárení Tržnice by sa mali podieľať aj mestské časti Rača a Vajnory, ale nie ju spravovať. Podiel na hospodárení však nie je možné jednoznačne preukázať.

Vzhľadom na „Plán revitalizácie novej Tržnice“ a snahu o odstránenie akýchkoľvek sporov medzi mestskými časťami s dôrazom na zachovanie výlučnej správy objektu Tržnice Mestskou časťou BA – Nové Mesto, sa odporúča iniciovať vo vzťahu k Tržnici, prijatie uznesenia Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,

obsahom ktorého bude rozhodnutie o výlučnej správe objektu Tržnice Mestskou časťou BA - Nové Mesto bez práva podieľať sa na hospodárení objektu Tržnice inými mestskými časťami.

Aktuálne vykonáva správu Tržnice EKO - podniku verejnoprospešných služieb. EKO - podnik verejnoprospešných služieb je príspevkovou organizáciou zriadenou Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Nové mesto, ktorá okrem správy Tržnice vykonáva aj správu starostlivosti o zeleň, detské ihriská, dopravné značenie v mestskej časti, ako aj správu lanovky na Kolibe. Takéto fungovanie je z viacerohľadísk menej efektívne a takmer všetky mestské časti ako aj okolité mestá na Slovensku a v blízkom zahraničí sa snažia ísť decentralizovaním špecifických aktivít svojich mestských firiem. Takáto správa sa ukazuje ako efektívnejšia a prehľadnejšia.

Vo vzťahu k výkonu správy konštatuje právna analýza ako najlepšie riešenie odňatie správy objektu Tržnice EKO - podniku verejnoprospešných služieb a realizovať návrh riešenia s dôrazom na deklarovanú preferenciu priamočiareho financovania potrieb objektu Tržnice priamo z príjmov získaných prevádzkou objektu Tržnice, pri zachovaní kontroly samosprávy nad objektom. Základnou ideou návrhu je založenie obchodnej spoločnosti s majetkovou účasťou Hlavného mesta SR BA a Mestskej časti BA - Nové Mesto alebo založenie obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto, s viacerými možnosťami vzťahov k objektu Tržnice. Podrobnejšie je toto riešenie popísané v právnej analýze, ktorá tvorí prílohu č. 3 tohto dokumentu.

Ďalšími odporúčanými krokmi je preskúmanie procesu vytvorenia mestskej firmy, podrobnejšia analýza výhod a nevýhod daného riešenia, návrh založenia firmy a návrh procesu od zverenia Tržnice do novozaloženej firmy. Všetky tieto kroky, ak sa budú realizovať, budú musieť byť schválené v miestnom zastupiteľstve.

Návrh na schválenie kapitálových výdavkov pre Tržnicu na rok 2026

Predpoklad požadovaných kapitálových a grantových výdavkov pre Tržnicu na roky 2027 - 2028

Názov projektu	Konkretizácia	Počet	cena za ks	cena celkom	Dôvod	Popis
toalety rekonštrukcia	prízemie pánske	1	25 000 €	25 000 €	Havarijný stav. Pri poslednej rekonštrukcii toaliet nebola rekonštruovaná kanalizácia a odvodové rúry. Tieto teraz presakujú cez steny a WC začínajú byť v stave nevyhovujúcim podmienkam hygieny (RUVZ) pre prevádzku	Obnova toaliet je najčastejšia požiadavka čo vyplývalo z ročnej skúsenosti od organizátorov podují a od návštevníkov.
	prízemie dámske	1	25 000 €	25 000 €		
vchody Šancova, Križna	vybudovanie záďveria vrátane vstupných portálov	2	25 000 €	50 000 €	Havarijný stav a energetická úspora. Existujúce dvere nespĺňajú kvalitatívne podmienky	Záďveria prinášajú spolu podľa výpočtov (energetický audit, 12/2024) 37 862 kWh úspor, čo je pri priemerných cenách 2022-2024 úspora 4543 EUR bez DPH s návratnosťou 9,9 rokov
stredný vchod od nemocnice	rekonštrukcia záďveria vrátane vstupného portálu	1	25 000 €	25 000 €	Havarijný stav a energetická úspora. Existujúce dvere zatekajú.	
rekonštrukcia obvodového plášťa	projektová dokumentácia	1	3 000 €	3 000 €	Energetická úspora, nevyhovujúci stav	Celková rekonštrukcia obvodového plášťa podľa rozpočtového programu a podľa odhadu dodávateľa je na úrovni 2 až 2,5 mil EUR bez DPH. Je to investícia čo podľa výpočtov (energetický audit, 12/2024) by mohla mať návratnosť 46,31 rokov. Celková výmena plášťa v tejto fáze neprichádza do úvahy. Po konzultácii s projektantom fasád a energetikom preto navrhujeme rekonštrukciu a utesnenia existujúcej fasády, čo obsahuje výmenu poškodených kusov fasády, tesnení a skiel. Okrem toho je nutná výmena zasklenia pri sokľovej časti budovy, kde sú chýbajúce, alebo poškodené skla.
	realizácia základného utesnenia	1	180 000 €	180 000 €		
	oprava okien na sokľovej časti budovy	1	15 000 €	15 000 €		
rekonštrukcia brány do garáže	projekt	1	1 000 €	1 000 €	Energetická úspora	Obnova rýchlobožnej brány do suterénu objektu s automatizovaním prináša predpokladanú úsporu 25 241 kWh, čo pri priemerných cenách 2022-2024 znamená úsporu s návratnosťou 3,3 roka.
	realizácia	1	15 000 €	15 000 €		
rekonštrukcia strechy	projekt	1	20 000 €	20 000 €	Havarijný stav a energetická úspora	Vypracovanie projektu na obnovu strechy umožňuje na jednej strane zateplenie strechy a ročnú úsporu 39 636 kWh, tak isto možnosť prídania extenzívnej zelenej strechy čo rieši na jednej strane výrazný tepelný ostrov na Tmavskom mýte a vie zachytiť pri streche o rozlohe 4000 m2 až 160 000 l dažďovej vody čo môže byť kľúčové pri zatažení kanalizácie pri návalom dažďa. Na zelenú strechu navrhujeme prídanie fotovoltiky v rozsahu 240 ks panelov s 108 kWp, čo umožňuje ročnú úsporu elektrickej energie 44 829 kWh, a ročnú výrobu 121 643 kWh s návratnosťou 5,56 rokov. Ako sekundárny finančný zdroj na obnovu strechy plánujeme požiadať cez zdroje SIEA.
	realizácia	1	1 200 000 €	1 200 000 €		Prepokladaný zdroj spolufinancovania je cez Slovenskú inovačnú a energetickú agentúru – SIEA, a pri vodozádržných opatrení Operačný program Slovensko 2021–2027 – Adaptácia na zmenu klímy
	fotovoltika	1	200 000 €	200 000 €		
rekonštrukcia vzduchotechniky	projekt	1	70 000 €	70 000 €	Havarijný stav a energetická úspora	Vzduchotechnika v budove je pôvodná technológia z roku 1983. Aktuálne funguje len s možnosťou manuálneho riadenia. Výmena VZT na modernejšie technológie prináša ročnú úsporu tepla na úrovni 110 355 kWh aj s predpokladanou úsporou 11% na elektrine. Výmenu VZT jednotiek je okrem energetického zefektívnenia pravádzky nutné vymeniť aj z dôvodu, že technológia VZT nevydrží viac ako ďalšie cca 3 roky. V prípade ak VZT nebude funkčná je nutné budovu zavrieť, nakoľko ju nie je možné vetrať iným spôsobom. Meranie a regulácia pri VZT jednotkách umožňuje ďalšiu úsporu na úrovni 10 až 15%. Pri financovaní VZT jednotiek je možné požiadať o finančný príspevok aj keď len minoritne.
	realizácia	1	1 500 000 €	1 500 000 €		Prepokladaný zdroj spolufinancovania je Slovenskú inovačnú a energetickú agentúru – SIEA,
rekonštrukcia spevnených plôch exteriér	architektonická štúdia a prvostupňová projektová dokumentácia na plochu 9100 m2	1	180 000 €	180 000 €	Nevyhovujúci stav	Projekt na rekonštrukciu verejných priestorov má definovať víziu verejných priestorov okolo budovy vrátane prepoju priestorov vo vlastníctve štátu od kórskej železnice až k Šancovej ulici. Zadaním je vypracovanie architektonickej štúdia a následne jednostupňovej projektovej dokumentácie na povolenie procesy aj realizáciu. Zadaním je revitalizácia verejného priestoru, vytvorenie vodozádržných opatrení (vsakovanie dažďovej vody), doplnenie existujúcej zelene a vhodnejšie podmienky na obsluhu budovy. Pri financovaní je možné požiadať o finančný príspevok čo sa týka vodozádržných opatrení. Prvá fáza revitalizácie na základe projektu navrhujeme pozdĺž pri Križnej ulici.
	realizácia prvej fázy od Križnej ulice - čiastočná revitalizácia	1	400 000 €	400 000 €		Operačný program Slovensko 2021–2027 – Adaptácia na zmenu klímy, grant BVS na vodozádržné opatrenia a Plán obnovy – Zelená infraštruktúra v urbanizovanej krajine

Požadovaná suma na 2026

1 009 000 €

Požadovaná a grantovaná
suma na 2027 - 2028

2 900 000 €

**Písomná správa z Koncepčnej analýzy pre zvýšenie
energetickej hospodárnosti budovy**

Nová Tržnica v Bratislave

**Vypracované v súlade so zákonom č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti a vyhláškou č.
179/2015 Z.z. o energetickom audite**

ZHOTOVITEĽ

SMARTES s.r.o.
Kapitulská 463/21,
917 01 Trnava

DÁTUM

23.12.2024



Obsah

1	Identifikačné údaje.....	8
1.1	Identifikačné údaje objednávateľa analýzy	8
1.2	Identifikačné údaje predmetu analýzy	8
1.3	Identifikačné údaje spracovateľa analýzy	8
2	Predmet analýzy	9
2.1	Základný popis predmetu analýzy	9
2.2	Charakteristika hlavných činností	10
2.3	Situačný plán	11
2.4	Podklady na vypracovanie energetického auditu.....	11
2.4.1	Podklady poskytnuté objednávateľom	11
2.4.2	Doplňujúce údaje zistené spracovateľom.....	12
2.4.3	Použité národné technické predpisy	12
3	Vyhodnotenie súčasného stavu predmetu energetického auditu.....	12
3.1	Popis stavebnej časti	12
3.2	Popis technických zariadení v budove	13
3.2.1	Vykurovanie a príprava teplej vody	14
3.2.2	Vzduchotechnika.....	15
3.2.3	Chladenie	17
3.2.4	Výťahy	18
3.2.5	Osvetlenie	19
3.3	Analýza skutkového stavu distribúcie vzduchu v priestore	20
3.3.1	Režim – zima	20
3.3.2	Režim – leto.....	22
3.3.3	Hľadanie optimálnych parametrov prírodného vzduchu	25
3.3.3.1	Step 1 LETO _n = 1h/h.....	27
3.3.3.2	Step 2 LETO _n = 2 1/h.....	29
3.3.3.3	STEP 3 LETO _n = 2 1/h, doplnený odvod vzduchu na chodbách.....	31
3.3.3.4	Step 4 LETO _n = 2 1/h, doplnený odvod vzduchu na chodbách, prívod chodba a galéria 17 °C, stred 19 °C	34

3.3.3.5	Step 5 LETO _n = 2,5 1/h, doplnený odvod vzduchu na chodbách, prívod chodba a galéria 16 °C, stred 19 °C	36
4	Energetické vstupy a výstupy	38
4.1	Elektrická energia	39
4.1.1	Priebeh spotreby elektrickej energie	44
4.1	Teplo	46
4.2	Tepelno-technické posúdenie stavebných konštrukcií	50
4.3	Popis stavebných konštrukcií	50
4.4	Zhodnotenie obalového plášťa budovy	51
4.5	Celkové hodnotenie obalových stavebných konštrukcií	52
4.6	Výpočet mernej potreby tepla na vykurovanie – Normalizovaný výpočet	53
4.7	Výpočet pre danú lokalitu s reálnym využívaním budovy (upravený výpočet)	54
5	Návrh opatrení na zníženie spotreby energie a ich ekonomické a environmentálne vyhodnotenie	55
5.1	Inštalácia fotovoltického systému	57
5.2	Rekonštrukcia vzduchotechniky	61
5.3	Využitie odpadového tepla z chladenia na predohrev TV	62
5.3.1	Prevádzka s pivovarom	62
5.3.2	Súčasná prevádzka	63
5.4	Rekonštrukcia fasády 2.NP a 3.NP	63
5.5	Zateplenie plochej strechy	64
5.6	Zateplenie šikmej strechy s novým oplechovaním	65
5.7	Inštalácia rýchlobežnej brány pri vjazde do suterénu	65
5.8	Vybudovanie zádveria	66
5.9	Výmena ľahkého obvodového plášťa	67
5.9.1	S izolačným dvojsklom a integrovanými fotovoltickými článkami v zasklení.68	
5.9.2	S izolačným dvojsklom	69
5.10	Zateplenie sokla	69
5.11	Energetický manažment	70
5.12	Porovnanie výsledkov navrhovaných opatrení	71

6	Záver	74
---	-------------	----

Zoznam obrázkov

Obrázok 1 – Východná časť budovy	9
Obrázok 2 - Juhozápadná časť budovy	9
Obrázok 3 – Lokalizácia predmetu energetického auditu a situačný plán	11
Obrázok 4 – Súčasný stav obalového plášťa a strechy Novej tržnice	13
Obrázok 5– Protiprúdové výmenníky tepla	14
Obrázok 6– Prívod teplovodu do objektu	14
Obrázok 7– Zásobníkové ohrievače na 1.PP	15
Obrázok 8 – strojovňa VZT	15
Obrázok 9 – Strojovňa chladenia	17
Obrázok 10 – Chladiaca veža	18
Obrázok 11 – Strojovňa výťahov	18
Obrázok 12 Osvetlenie chodby	19
Obrázok 13 Osvetlenie parteru	19
Obrázok 14 Osvetlenie parteru	19
Obrázok 15 Osvetlenie chodieb	19
Obrázok 16 – Systém distribúcie vzduchu – súčasný stav	20
Obrázok 17 – Povrchová teplota	21
Obrázok 18 – Priestorová teplota	22
Obrázok 19 – Povrchová teplota	23
Obrázok 20 – Priestorová teplota	24
Obrázok 21 – Priestorová teplota	24
Obrázok 22 – Požiadavky na priestorovú teplotu v jednotlivých zónach bytovej časti objektu	26
Obrázok 23 – Systém distribúcie vzduchu – navrhovaný stav	27
Obrázok 24 – Povrchová teplota	28
Obrázok 25 – Priestorová teplota	29
Obrázok 26 – Rez	29
Obrázok 27 – Povrchová teplota	30
Obrázok 28 – Priestorová teplota	31
Obrázok 29 – Rez	31
Obrázok 30 – Systém distribúcie vzduchu – navrhovaný stav	32
Obrázok 31 – Povrchová teplota	33
Obrázok 32 – Priestorová teplota	33

Obrázok 33 – Rez.....	34
Obrázok 34 – Povrchová teplota	35
Obrázok 35 – Priestorová teplota	35
Obrázok 36 – Rez.....	36
Obrázok 37 – Povrchová teplota	37
Obrázok 38 – Priestorová teplota	37
Obrázok 39 – Rez.....	38
Obrázok 40 - Hlavný rozvádzač	39
Obrázok 41 – Meradlo elektrickej energie.....	39
Obrázok 42– Analýza RK a MRK	41
Obrázok 43 – Porovnanie spotrieb EE za jednotlivé roky	42
Obrázok 44 – Porovnanie cien EE za jednotlivé roky	43
Obrázok 45 – Spotreba elektrickej energie (budova)	43
Obrázok 46 – Členenie spotreby elektrickej energie	44
Obrázok 47 – Priebeh spotreby elektrickej energie za rok 2023	45
Obrázok 48 – Týždenný priebeh spotreby elektrickej energie - január	45
Obrázok 49 – Týždenný priebeh spotreby elektrickej energie – júl.....	46
Obrázok 50 - Členenie spotreby tepla	46
Obrázok 51 - Porovnávanie spotrieb tepla	47
Obrázok 52 - Porovnávanie nákladov n teplo	48
Obrázok 53 – Priebeh spotrieb za jednotlivé roky	48
Obrázok 54 – Priebeh spotrieb na UK za jednotlivé roky	49
Obrázok 55 – Priebeh spotrieb na TV za jednotlivé roky	50
Obrázok 56 – Podiel konštrukcií a tepelných mostov na tepelnej strate budovy	53
Obrázok 57 – Priebeh slnečného žiarenia a výška slnka	58
Obrázok 58 – Návrh umiestnenia fotovoltickej elektrárne na streche budovy	59
Obrázok 59 – Porovnanie ročnej spotreby EE budovy a výroby EE fotovoltickej elektrárne	59
Obrázok 60 – Porovnanie týždennej spotreby EE budovy a výroby EE fotovoltickej elektrárne - leto.....	60
Obrázok 61 – Porovnanie týždennej spotreby EE budovy a výroby EE fotovoltickej elektrárne - zima	60
Obrázok 62 - Plochá strecha.....	64
Obrázok 63 - Šikmá strecha.....	65
Obrázok 64 - Prevádzková časť suterénu	66
Obrázok 65 - Východná časť budovy	67
Obrázok 66 - Ľahký obvodový plášť	68

Obrázok 67 - Ľahký obvodový plášť s vyznačením zasklenia s integrovanou fotovoltikou	68
Obrázok 68 – Sokel obvodovej steny	69
Obrázok 69 – Porovnanie ročných úspor energie pri jednotlivých opatreniach	72
Obrázok 70 – Porovnanie návratnosti investícií pri jednotlivých opatreniach	73

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1 – Technické a geometrické parametre budovy	13
Tabuľka 2 – Parametre pre výpočet spotreby elektrickej energie	19
Tabuľka 3 - Prehľad spotrieb energií a náklady na energie za rok 2023	39
Tabuľka 4– Štruktúra ceny za elektrinu v období k 12/2024	40
Tabuľka 5 – Prehľad spotrieb elektrickej energie za roky 2022 až 2024	40
Tabuľka 6 – Prehľad spotrieb elektrickej energie za roky 2022 až 2024	41
Tabuľka 7 – Priebeh spotrieb elektrickej energie v jednotlivých mesiacoch	42
Tabuľka 8 – Rozčlenenie spotreby elektrickej energie starý stav	44
Tabuľka 9 - Prehľad spotrieb tepla za jednotlivé roky	47
Tabuľka 10 - Prehľad spotrieb tepla na UK a TV za jednotlivé roky	49
Tabuľka 11 – Vyhodnotenie konštrukcií obalového plášťa budovy	52
Tabuľka 12 – Hodnotenie priemerného súčiniteľa prechodu tepla	52
Tabuľka 13 – Údaje z výpočtu mernej potreby tepla na vykurovanie (mesačná metóda) – normalizovaný výpočet	53
Tabuľka 14 – Preukázanie predpokladu splnenia energetického kritéria	54
Tabuľka 15 – Porovnanie počtu dennostupňov	54
Tabuľka 16 – Údaje z výpočtu mernej potreby tepla na vykurovanie (mesačná metóda) – upravený výpočet	55
Tabuľka 17 - Ekonomické vyhodnotenie - Inštalácia FVE (108 kWp)	60
Tabuľka 18 – Ekonomické vyhodnotenie – rekonštrukcia vzduchotechniky	62
Tabuľka 19 – Ekonomické vyhodnotenie – využitie odpadového tepla z chladenia na predohrev TV (prevádzka s pivoarom)	62
Tabuľka 20 – Ekonomické vyhodnotenie – využitie odpadového tepla z chladenia na predohrev TV (súčasná prevádzka)	63
Tabuľka 21 - ekonomické vyhodnotenie – rekonštrukcia fasády na 2.NP a 3.NP	63
Tabuľka 22 – Ekonomické vyhodnotenie – zateplenie plochej strechy	64
Tabuľka 23 - ekonomické vyhodnotenie – výmena ľahkého obvodového plášťa s izolačným dvojsklom a integrovanými fotovoltickými článkami v zasklení	65
Tabuľka 24 - ekonomické vyhodnotenie – inštalácia rýchlobežnej brány pri vjazde do suterénu	66

Tabuľka 25 - ekonomické vyhodnotenie - vybudovanie zádveria.....	67
Tabuľka 26 - ekonomické vyhodnotenie – výmena ľahkého obvodového plášťa s izolačným dvojsklom a integrovanými fotovoltickými článkami v zasklení	68
Tabuľka 27 - ekonomické vyhodnotenie – výmena ľahkého obvodového plášťa s izolačným dvojsklom	69
Tabuľka 28 – Ekonomické vyhodnotenie – zateplenie sokla	70

Zoznam príloh

- Príloha č. 1 – Osvedčenie o odbornej spôsobilosti na výkon činnosti energetického audítora
Príloha č. 2 – Výpis z obchodného registra

Úvod

Spoločnosť SMARTES s. r. o. vypracovala túto koncepčnú analýzu (ďalej ak ako „analýza“) pre zvýšenie energetickej hospodárnosti budovy na základe zmluvy o dielo uzatvorenej podľa § 536 a nas. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

Energetický audit je spracovaný v zmysle zákona č. 321/201 Z.z. o energetickej efektívnosti a vyhlášky 179/2015 Z.z. o energetickom audite.

Koncepčná analýza bola vypracovaná kolektívom energetických audítorov a ostatných autorov okrem iného najmä za účelom zhodnotenia súčasného stavu, tepelno-technických vlastností budovy, stavu technológie, zistenia potenciálu úspor energie a návrhu opatrení pre zvýšene energetickej hospodárnosti budovy.

Správa z analýzy je výstupom systematického získavania informácií o aktuálnom stave a charakteristike spotreby energií, následnej podrobnej analýzy získaných dát a identifikácií a návrhu nákladovo efektívnych opatrení. Je vyvážený a založený na ekonomickom, environmentálnom a technickom hodnotení.

1 Identifikačné údaje

1.1 Identifikačné údaje objednávateľa analýzy

Obchodné meno:	Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Ulica, popisné číslo:	Junácka 1,
PSČ, mesto:	832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
IČ DPH:	-
Email:	petronela.klacanska@banm.sk
Telefónne spojenie:	49 253 445

1.2 Identifikačné údaje predmetu analýzy

Názov:	Nová tržnica
Ulica, popisné číslo:	Šancová 112
PSČ, mesto:	831 04 Bratislava - Nové Mesto

1.3 Identifikačné údaje spracovateľa analýzy

Obchodné meno:	SMARTES s.r.o.
Ulica, popisné číslo:	Kapitulská 463/21
PSČ, mesto:	917 01 Trnava
IČO:	52667588
DIČ:	2121101785
IČ DPH:	SK2121101785
Údaj o zápise v OR:	Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, vložka č. 45335/T
Email:	info@smartes.sk
Telefónne spojenie:	+421 911 486 484

Zoznam autorov, ktorí spracovali analýzu:

Hlavný autor projektu:	Ing. Peter Bohuš
Ostatní autori:	Ing. Dávid Šulko Ing. Roman Klvač Ing. Tomáš Šaliga Ing. Richard Miklovič

2 Predmet analýzy

Predmetom koncepcnej analýzy je budova Novej tržnice, ktorá je majetkom mestskej časti Bratislava - Nové Mesto. Nová tržnica, ako neodmysliteľná súčasť bratislavskej mestskej štruktúry reprezentuje nielen architektonické dedičstvo, ale aj dynamický priestor pre obyvateľov a návštevníkov. Vzhľadom na jej význam a multifunkčné využitie je optimalizácia energetickej náročnosti budovy nielen environmentálnou výzvou, ale aj investíciou do budúcnosti. Koncepčná analýza, ktorú predkladáme, má za cieľ navrhnúť také riešenia, ktoré nielen znížia prevádzkové náklady, ale tiež prispievajú k zlepšeniu komfortu a celkovej udržateľnosti tržnice.

2.1 Základný popis predmetu analýzy

Budova Novej Tržnice je príkladom brutalistickej architektúry s výraznými betónovými konštrukciami. Jej monumentálny charakter je podčiarknutý veľkými presklenými plochami a výrazným členením fasády. Charakteristickým prvkom sú tiež mobilné stánky a flexibilné deliace prvky, ktoré umožňujú prispôbovať priestor rôznym potrebám.

poskytuje priestory na predaj čerstvých potravín a výrobkov, stretávanie sa, organizovanie podujatí a workshopov. Okrem týchto funkcií sa tu nachádzajú aj rôzne gastro prevádzky.



Obrázok 1 – Východná časť budovy



Obrázok 2 - Juhozápadná časť budovy

Prevádzkový režim budovy:

○ Otváracie dni v týždni:

pondelok - sobota

- Počet smien za deň: 1
- Pracovná doba: 6:00 – 18:00 pracovné dni
- Pracovná doba: 6:00 – 14:00 víkendy Sobota
- Počet zamestnancov: 24
- Využitie objektu Tržnica/predajné plochy

2.2 Charakteristika hlavných činností

Nová tržnica v Bratislave (známa aj ako Tržnica na Trnavskom mýte) je jednou z najväčších a najvýznamnejších tržníc v meste. Jej hlavné činnosti možno charakterizovať nasledovne:

Predaj čerstvých potravín a výrobkov:

- **Potraviny:** Tržnica je miestom, kde sa predávajú čerstvé ovocie, zelenina, mäso, mliečne výrobky a pekárenské produkty. Farmári a lokálni predajcovia ponúkajú sezónne produkty a biopotraviny.
- **Špeciality:** K dispozícii sú aj tradičné slovenské potraviny a špeciality, ako aj medzinárodné produkty, ktoré odrážajú kultúrnu rôznorodosť obyvateľov mesta.

Podpora miestnych podnikateľov a farmárov:

- Tržnica poskytuje priestor pre miestnych farmárov, malých podnikateľov a remeselníkov, ktorí ponúkajú kvalitné, často ručne vyrobené výrobky.

Miesto stretávania a sociálnej interakcie:

- Tržnice majú tradične funkciu miesta, kde sa ľudia stretávajú a vymieňajú informácie. V Novej tržnici to platí rovnako, ľudia tu nakupujú, rozprávajú sa s predajcami a stretávajú svojich známych.

Organizovanie podujatí a workshopov:

- Tržnica je tiež miestom pre organizovanie rôznych komunitných akcií, trhov, umeleckých podujatí a workshopov zameraných na gastronómiu, kultúru či ekológiu.

Ekologické a udržateľné praktiky:

- Čoraz viac sa kladie dôraz na ekologické nakupovanie, podporu miestnych a ekologicky orientovaných producentov, čím sa tržnica snaží byť centrom udržateľného života v meste.

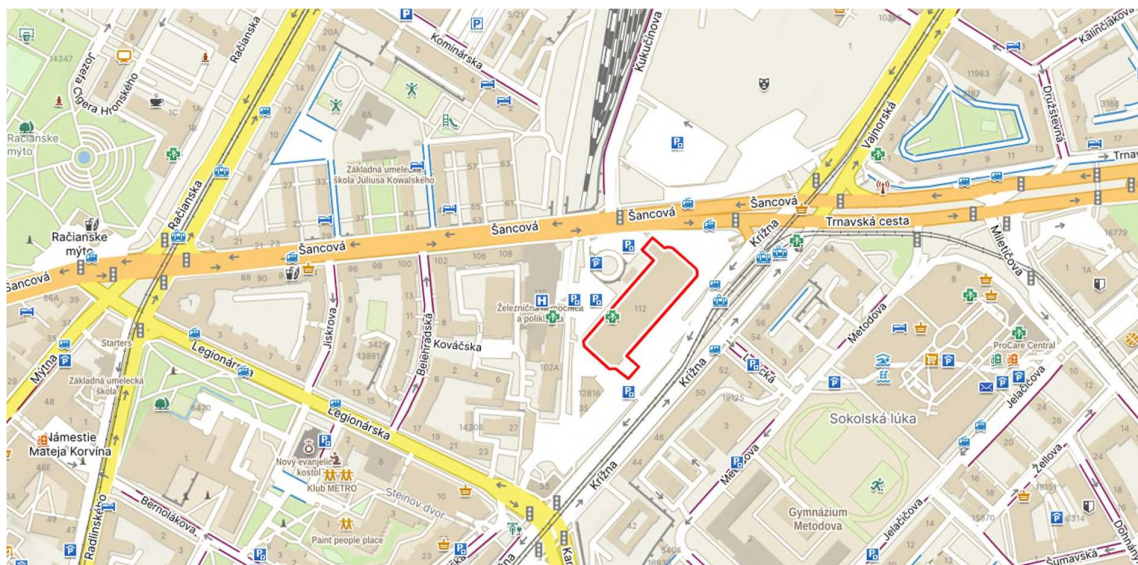
Gastronómia:

- Okrem nákupu surovín tu nájdete aj rôzne stánky s hotovým jedlom, pričom sa tu predávajú jedlá z tradičnej slovenskej kuchyne, ale aj jedlá medzinárodnej kuchyne.

Tieto činnosti robia z Novej tržnice nielen nákupné miesto, ale aj dôležité centrum sociálnej, kultúrnej a ekonomickej interakcie v Bratislave.

2.3 Situačný plán

Predmet energetického auditu, ktorou je Nová tržnica v Bratislavskej mestskej časti Nové Mesto sa nachádza na adrese Šancová 112, 831 04 Nové Mesto.



Obrázok 3 – Lokalizácia predmetu energetického auditu a situačný plán

2.4 Podklady na vypracovanie energetického auditu

Pri vykonávaní energetického auditu sa vychádzalo z nasledujúcich podkladov:

2.4.1 Podklady poskytnuté objednávateľom

- Zoznam poskytnutej dokumentácie:
 - Rekonštrukcia VZT zariadenia v tržnici, Šancová ul. 112 – Bratislava (silnoprúd+MaR)
 - Chladiace boxy – rev. knihy
 - Úprava v jestvujúcej výmenníkovej stanici
 - 3.8 vzduchotechnika
 - 1.10 Ústredné vykurovanie
 - Objekt č.18 zv. 1.8 – rozvody chlad. a chladiacej vody
 -

2.4.2 Doplnujúce údaje zistené spracovateľom

- obhliadky auditovaného objektu
- vlastná fotodokumentácia objektu
- výkresová dokumentácia vypožičaná od objednávateľa
- informácie o auditovanom objekte z internetového prieskumu

2.4.3 Použité národné technické predpisy

Správa je spracovaná energetickými audítormi v zmysle §12 zákona č. 321/2014 Z.z. o efektívnosti pri používaní energie (zákon o energetickej efektívnosti); v zmysle vyhlášky č.179/2015 Z.z. o energetickom audite; v zmysle normy STN EN 16247-2 Energetické audity – časť 2: Budovy a v zmysle odporúčaní na spracovanie energetických auditov pre verejné budovy. Ďalej pri stanovení potreby tepla na vykurovanie bola použitá norma STN 73 0540-2 + Z1 + Z2 z júla 2019. Normy STN EN ISO 6946/2019, STN EN ISO 10077-2/2018, STN EN ISO 13370/2018 a norma STN EN ISO 52016-1/2018.

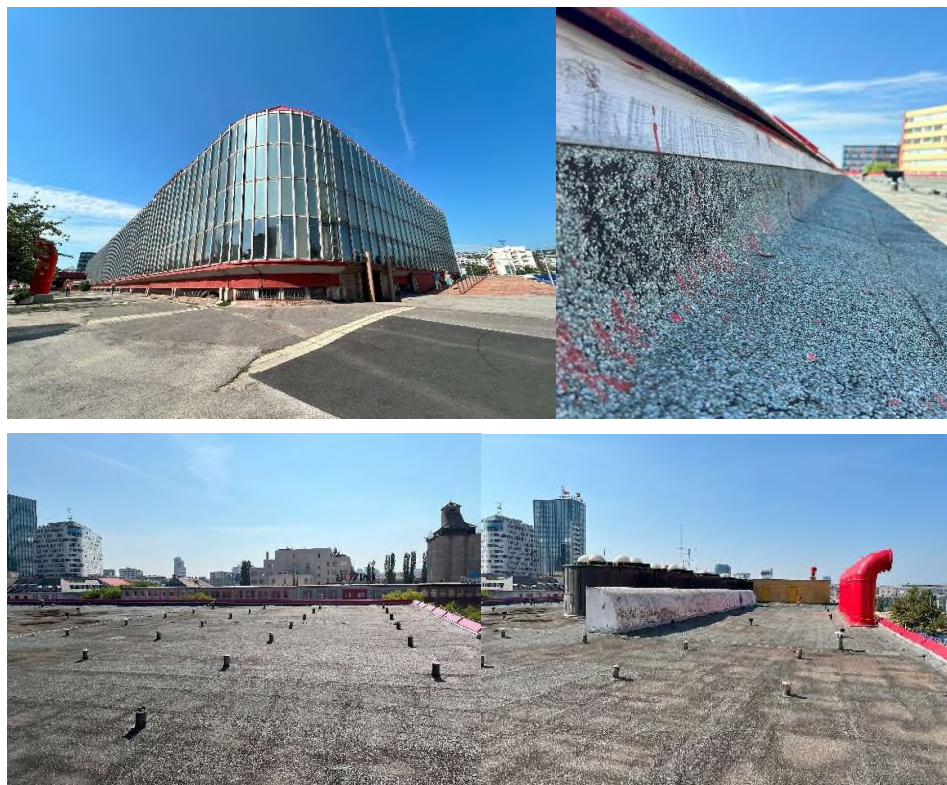
3 Vyhodnotenie súčasného stavu predmetu energetického auditu

3.1 Popis stavebnej časti

Konštrukcia objektu je tvorená mohutným železobetónovým skeletom, v ktorej sú vložené dva bloky s predajnými a obslužnými priestormi na prízemí a na poschodí.

Obvodový plášť je tvorený ľahkým obvodovým plášťom s jednoduchým zasklením a protisľnečnou fóliovou ochranou zasklenia, ktorý nevyhovuje súčasným požiadavkám teplo-technickej normy.

V objekte bola vykonaná sonda na zistenie skladby strešného súvrstvia v decembri. Sonda preukázala v betónovej časti stropu skladbu tvorenú betónovým nosníkom U profilu a následnej vrstve spádovaného betónového poteru bez medzi vrstvovej izolácie medzi stropným U profilom a poterom. Sonda vykonaná do časti stropnej skladby tvorenej z drevených trámov a vrstvených dosiek preukázala zloženie o troch doskách v celkovej hrúbke 95 mm. Tak ako betónová časť stropu, tak aj drevená časť stropu sú pokryté izolačnou doskou z minerálnej vlny o hrúbke 40 mm a následne prekryté modifikovanými asfaltovými pásmi vo viacerých vrstvách. Konštrukcia strechy nespĺňa súčasné teplo technické požiadavky.



Obrázok 4 – Súčasný stav obalového plášťa a strechy Novej tržnice

Tabuľka 1 – Technické a geometrické parametre budovy

Celková zastavaná plocha	4355	m ²
Obvod zastavanej plochy	302	m
Obostavaný vykurovaný objem	65 062	m ³
Merná plocha	12 278	m ²
Ochladzovaná obalová konštrukcia	11 932	m ²
Faktor tvaru budovy	0,18	m ⁻¹
Počet nadzemných podlaží	3	
Priemerná konštrukčná výška podlažia	5,30	m

3.2 Popis technických zariadení v budove

V auditovanej budove sa nachádzajú nasledovné technické zariadenia:

- Vykurovanie
- Príprava teplej vody

- Vzduchotechnika
- Chladenie
- Strojovňa výťahov
- Osvetlenie

3.2.1 Vykurovanie a príprava teplej vody

Teplo do objektu je dodávané cez odovzdávaciu stanicu tepla situovanú v suteréne. Hlavné prevádzky v suteréne sú vykurované teplovzdušne privádzaním teplého vzduchu do priestoru vzduchotechnickými jednotkami, prevádzky na nadzemných podlažiach a sociálne miestnosti sa vykurojú kombináciou teplovzdušného vykurovania a konvekčného vykurovania liatinovými vykurovacími telesami.



Obrázok 5– Protiprúdové výmenníky tepla



Obrázok 6– Prívod teplovodu do objektu

Na prípravu teplej vody slúžia 2 zásobníkové ohrievače, ktoré sa nachádzajú na 1.PP, ale do decembra 2024 sa voda v zásobníkoch zohrieva len 1 hodinu počas celého dňa, čo je viditeľné aj na ročnej spotrebe tepla na ohrev teplej vody. Od decembra 2024 je príprava teplej vody odstavená.

Automatizácia regulácie vykurovania funguje len čiastočne. Regulačné prvky na niektorých vykurovacích vetvách sú nefunkčné a ovládané ručne obsluhou výmenníkovej stanice.



Obrázok 7– Zásobníkové ohrievače na 1.PP

3.2.2 Vzduchotechnika

V budove Novej tržnice sa pre zabezpečenie klimatizácie a teplovzdušného vetrania vnútorných priestorov používa 30 vzduchotechnických zariadení, ktoré sú rozdelené do častí „A“ a „B“ a sú umiestnené na 1.PP a 3.NP. Vzduchotechnické jednotky (8ks) na 1.PP riešia podzemné priestory a jednotky (22ks) v strojovni na 3.NP riešia zvyšné priestory v budove, tzn. prevádzky, haly, a sociálne miestnosti. Dnešných dňoch sú vzduchotechnické jednotky vo veľmi zlom technickom stave a je potrebné ich zmodernizovať. Jednotky umiestnené v 1.PP nie sú prevádzkyschopné a jednotky umiestnené na 3.NP majú demontované komory zvlhčovača a sú často v poruchovom stave. Meranie a regulácia vzduchotechniky je nefunkčná. Jednotky je nutné ovládať ručne priamo v strojovni.



Obrázok 8 – strojovňa VZT

VZT zariadenie č.1.4.1-10

VZT zariadenia sú inštalované na 3.NP budovy v časti „A“ a zabezpečujú klimatizovanie otvorených priestorov časti „A“. K zariadeniu prislúcha jeden rozvádzač zabezpečujúci jeho riadenie. K zariadeniu je v príslušnom priestore inštalovaná skrinka diaľkového ovládania, odkiaľ je možné zadefinovať voľbu prevádzky VZT zariadenia. Pri voľbe je možné zvoliť automatickú prevádzku, vypnuté alebo zapnuté zariadenie. Na čelnom paneli skrinky diaľkového ovládania je inštalovaná optická signalizácia hlásenia chodu alebo poruchy zariadenia. Diaľkové ovládanie jednotiek je nefunkčné a preto je potrebné jednotky ovládať priamo v strojovni.

Vetracia jednotka č. 1.4.1-10 v prírodnej časti je opatrené prírodnou klapkou, zmiešavacou komorou, filtrom, teplovodným ohrievačom, vodným chladičom a prírodným ventilátorom, na odvodnej strane je opatrená odvodným ventilátorom a zmiešavacou komorou a odvodnou klapkou.

VZT zariadenie č.1.5.1-10

VZT zariadenia sú inštalované na 3.NP budovy v časti „B“ a zabezpečujú klimatizovanie otvorených priestorov časti „B“. K zariadeniu prislúcha jeden rozvádzač zabezpečujúci jeho riadenie. K zariadeniu je v príslušnom priestore inštalovaná skrinka diaľkového ovládania, odkiaľ je možné zadefinovať voľbu prevádzky VZT zariadenia. Pri voľbe je možné zvoliť automatickú prevádzku, vypnuté alebo zapnuté zariadenie. Na čelnom paneli skrinky diaľkového ovládania je inštalovaná optická signalizácia hlásenia chodu alebo poruchy zariadenia. Diaľkové ovládanie jednotiek je nefunkčné a preto je potrebné jednotky ovládať priamo v strojovni.

Vetracia jednotka č. 1.5.1-10 v prírodnej časti je opatrené prírodnou klapkou, filtrom, zmiešavacou komorou, teplovodným ohrievačom, vodným chladičom a prírodným ventilátorom. Na odvodnej strane je opatrená odvodným ventilátorom a zmiešavacou komorou a odvodnou klapkou.

VZT zariadenia pre suterén

VZT zariadenia sú inštalované v suteréne budovy a zabezpečuje klimatizovanie priestorov. K zariadeniu prislúcha jeden rozvádzač zabezpečujúci jeho riadenie. K zariadeniu je v príslušnom priestore inštalovaná skrinka diaľkového ovládania, odkiaľ je možné zadefinovať voľbu prevádzky VZT zariadenia. Pri voľbe je možné zvoliť automatickú prevádzku, vypnuté alebo zapnuté zariadenie. Na čelnom paneli skrinky diaľkového ovládania je inštalovaná optická signalizácia hlásenia chodu alebo poruchy zariadenia.

VZT zariadenia 2.01 a 3.01

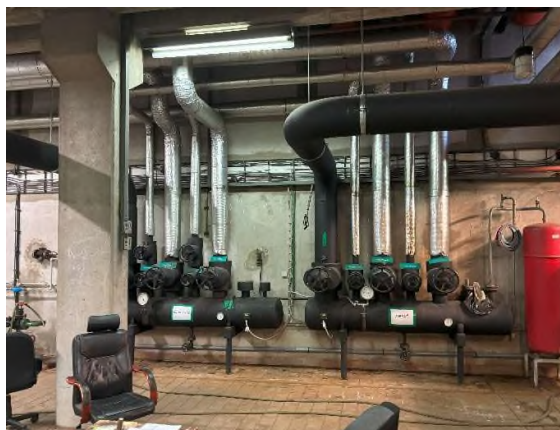
VZT zariadenia sú inštalované na 3.NP budovy v časti „A“ a „B“ a zabezpečujú klimatizovanie nájomných uzatvorených priestorov v častiach „A“ a „B“. K zariadeniam prislúcha jeden rozvádzač zabezpečujúci jeho riadenie. K zariadeniu je v príslušnom priestore inštalovaná skrinka diaľkového ovládania, odkiaľ je možné zadefinovať voľbu prevádzky VZT zariadenia. Pri voľbe je možné zvoliť automatickú prevádzku, vypnuté alebo zapnuté zariadenie. Na čelnom

paneli skrinky diaľkového ovládania je inštalovaná optická signalizácia hlásenia chodu alebo poruchy zariadenia. Diaľkové ovládanie jednotiek je nefunkčné a preto je potrebné jednotky ovládať priamo v strojovni.

Vetracia jednotka č. 2.01 a 3.01 v prívodnej časti je opatrené prívodnou klapkou, filtrom, teplovodným ohrevom, a prívodným ventilátorom, na odvodnej strane sa je opatrená odvodným ventilátorom a odvodnou klapkou.

3.2.3 Chladenie

Na výrobu chladu pre VZT jednotky slúži vodná chladiaca jednotka TRANE so skrutkovým kompresorom, ktorá slúži ako primárny zdroj chladu. Odvod tepla z kondenzátorov zabezpečuje otvorená chladiaca veža umiestnená na úrovni prízemí objektu blízko pri hlavnom vstupe. Kompresorové jednotky sú situované v strojovni chladenia na 1.PP. Vyrobená chladiaca voda je pomocou obehových čerpadiel distribuovaná cez rozdeľovač a zberač do koncových spotrebičov (vzduchotechnických jednotiek). Zdroje majú spoločný okruh pre odvod tepla z kondenzátora cez vežu do okolitého prostredia. Dopúšťanie vody do veže ako aj do systému na sekundárnej strane je ručné. Pre udržanie kvality vody v primárnom okruhu je nainštalovaná úpravovňa vody. Na zimu sa chladiaca veža vypúšťa.



Obrázok 9 – Strojovňa chladenia



Obrázok 10 – Chladiaca veža

3.2.4 Výtahy

V budove Novej tržnice sa nachádzajú 4 výtahy, ktoré sú umiestnené v 2 výtahových šachtách. Výtahy boli vyrobené firmou Transporta N.P. v Prahe v roku 1979, od tej doby neprebehla na výtahoch žiadna rekonštrukcia.

Technické údaje elektromotora výtahu:

- Výrobca:
- Typ:

TRANSPORTA N.P

TNV

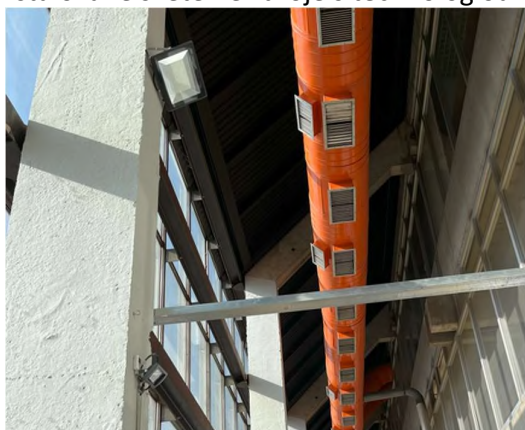


Obrázok 11 – Strojovňa výtahov

3.2.5 Osvetlenie

V priestoroch je osvetlenie riešené rôzne. Umelé osvetlenie v jednotlivých častiach objektu je riešené v závislosti od účelu využitia danej miestnosti.

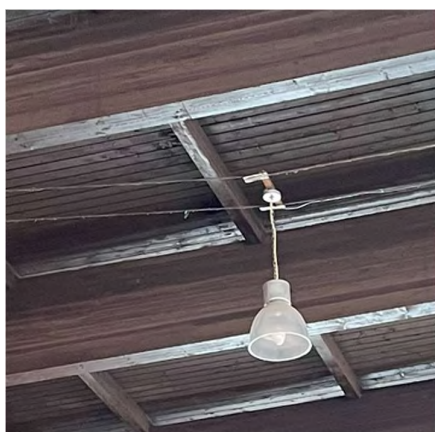
V prípade nedostatočného osvetlenia denným svetlom sú v miestnostiach inštalované hlavne stropné svietidlá. Stropné svietidlá sa využívajú v rámci celej budovy, t. j. i na chodbách, v kanceláriách, na WC, v jednotlivých prevádzkach alebo v sklade. V prevažnej väčšine objektu sú inštalované svetelné zdroje s technológiou LED a halogénové svietidlá.



Obrázok 12 Osvetlenie chodby



Obrázok 13 Osvetlenie parteru



Obrázok 14 Osvetlenie parteru



Obrázok 15 Osvetlenie chodieb

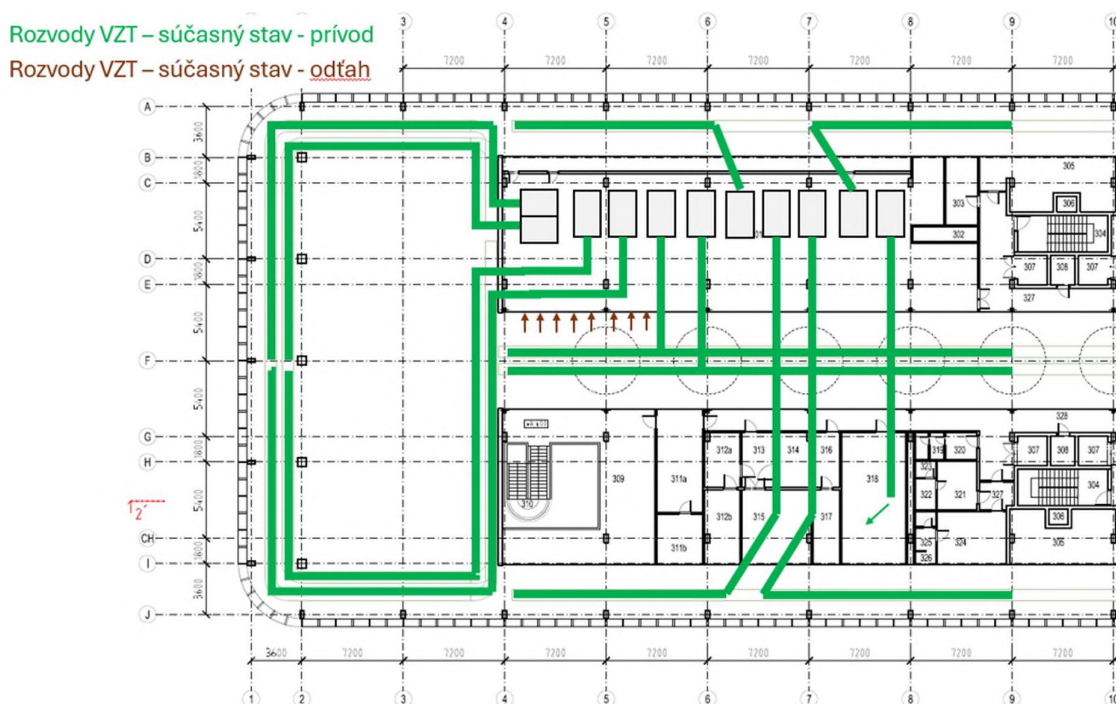
Tabuľka 2 – Parametre pre výpočet spotreby elektrickej energie

Celkový inštalovaný príkon svietidiel P	58,2 kW
Doba prevádzky s denným svetlom t_D	3 700 hod.
Doba prevádzky bez denného svetla t_N	300 hod.
Činiteľ obsadenosti budovy F_0	1,0

Činiteľ denného svetla F_D	1,0
Činiteľ konštantnej osvetlenosti F_c	1,0
Ročná potreba energie na osvetlenie	232 900 kWh

3.3 Analýza skutkového stavu distribúcie vzduchu v priestore

Za účelom optimalizácie spôsobu vetrania vykurovania a chladenia priestorov bol vypracovaný CFD model. Vymodelovaná bola polovica objektu vzhľadom na jeho zrkadlenie a výpočtovú a časovú náročnosť CFD. Simulácia bola vykonaná pre zimný a letný režim.



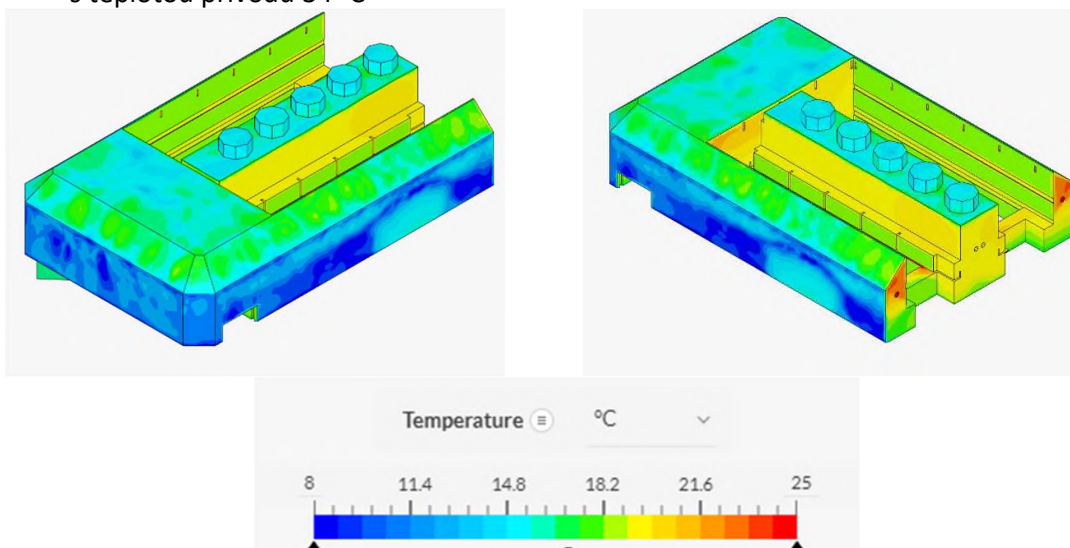
Obrázok 16 – Systém distribúcie vzduchu – súčasný stav

3.3.1 Režim – zima

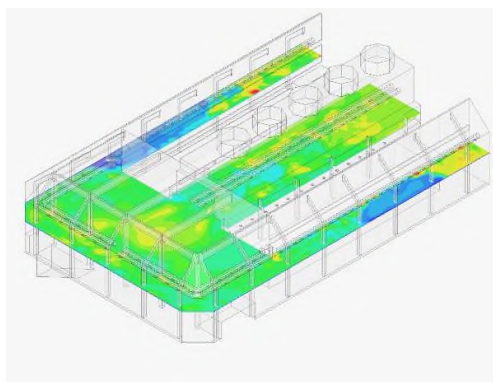
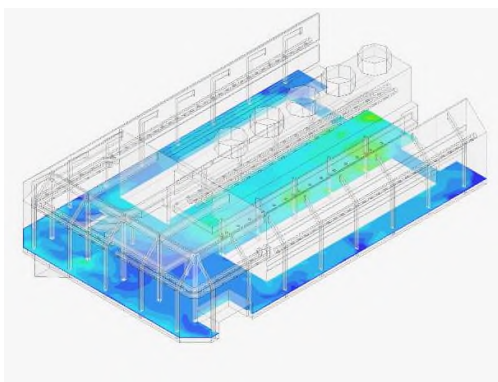
Okrajové podmienky:

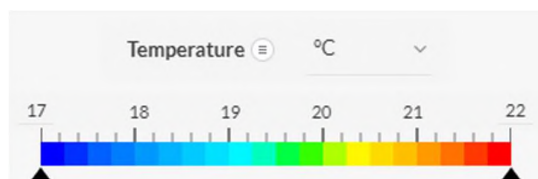
- teplota vonkajšieho vzduchu 0 °C
- bez slnečného žiarenia
- vnútorné tepelné zisky redukované na 50 % (t.j. 50 % ľudí, 50 % ziskov so zariadení), celkovo 18,7 kW
- tepelné straty vedením tepla 104,5 kW

- celkový inštalovaný vzduchový výkon v analyzovanej polovici modelu 110 000 m³/h (nominálny výkon inštalovaných VZT zariadení)
- Na kompenzáciu tepelných strát vedením tepla s teplotou privádzaného vzduchu 34 °C na strednú teplotu 22 °C (t.j. v pobytovej zóne 18 °C a hore cca 26 °C), tak VZT musí byť prevádzkovaná na 20 % vzduchového výkonu, t.j. 1,3 násobná výmena vzduchu s teplotou prívodu 34 °C



Obrázok 17 – Povrchová teplota





Obrázok 18 – Priestorová teplota

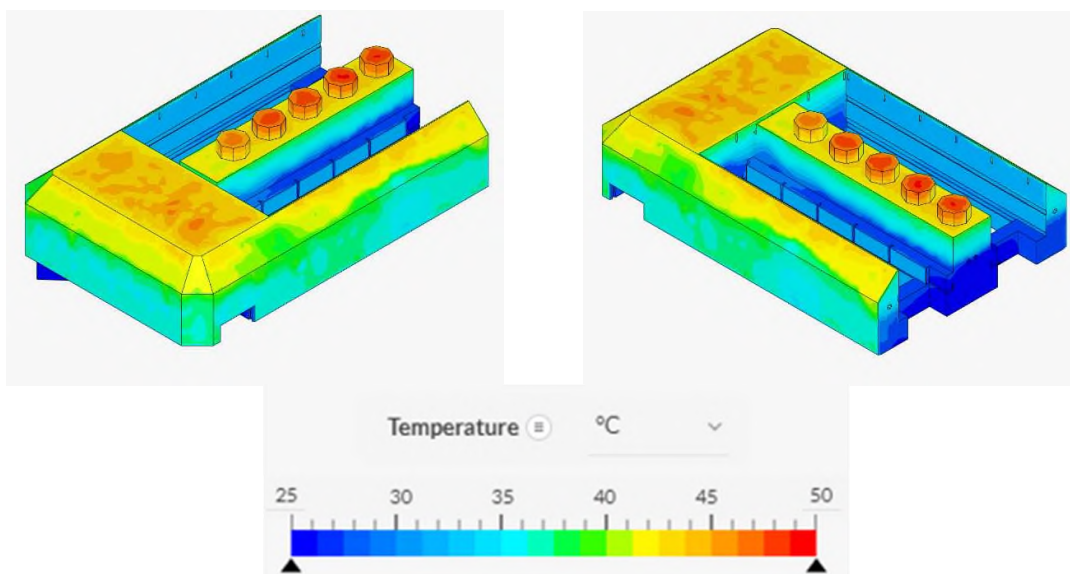
Záver z CFD modelu pre režim zima

- Teplovzdušné vetranie priestorov spôsobuje stratifikáciu vzduchu (rozdiel medzi teplotou pri podlahe a pod stropom je cca 5 K)
- Súčasný výkon VZT zariadení bez problémov zabezpečí teplotu vnútorného prostredia 18 °C
- Problém so stekajúcim chladným vzduchom pri zasklených stenách
- Vykurovanie JZ podesty vzduchotechnickou jednotkou nemá významný vplyv, ohriaty vzduch pôjde rovno hore

3.3.2 Režim – leto

Okrajové podmienky:

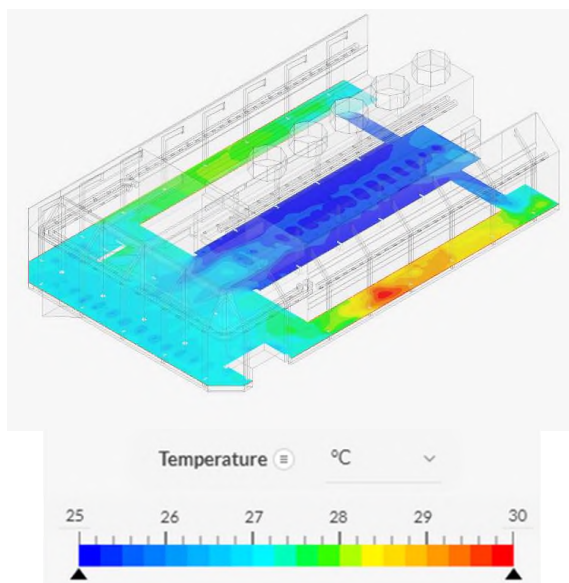
- Teplota exteriéru 32 °C
- Parametre zasklenia – $T_{sol} = 0,3$ vrátane existujúcich fólií, uvažované zohriatie povrchov zasklenia vplyvom absorpcie
- Zisky (solárne zisky cez zasklené steny, zisky prechodom, od ľudí a zariadení)
 - Koridor JV – 59,4 kW
 - Koridor SZ – 37,5 kW
 - Galéria - 70,7 kW
 - Stred - 21 kW
- Vnútorné tepelné zisky 100 %
- Celkový inštalovaný vzduchový výkon analyzovanej polovice modelu 110 000 m³/h. Uvažovaný 75 % vzduchový výkon pri teplote privádzaného vzduchu 20 °C pre dosiahnutie kompenzácie tepelnej záťaže (čo je výmena vzduchu $n=4,6$ 1/h)



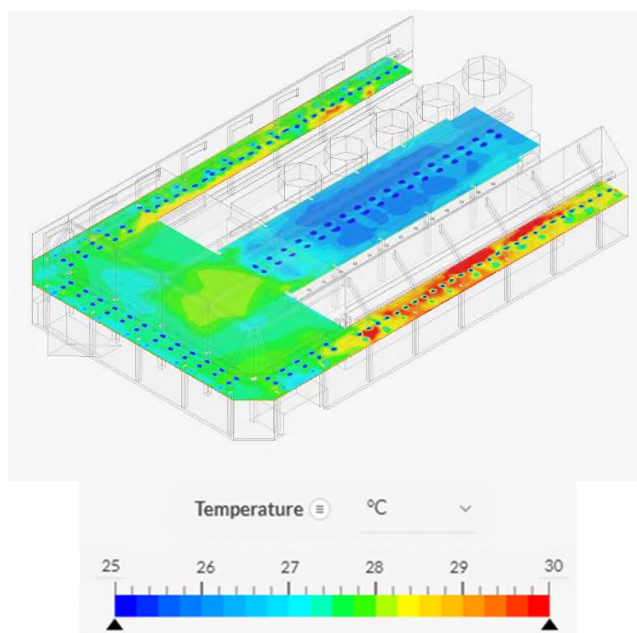
Obrázok 19 – Povrchová teplota

Pri stanovovaní množstva privádzaného vzduchu sa vychádzalo z predpokladu že každou výustkou je distribuované rovnaké množstvo vzduchu. Z nasledujúceho obrázku je zrejmé, že obsluha redukuje výkon v strednej časti, kde sú len vnútorné zisky, ale takmer žiadne solárne zisky.

Tu je aj vidieť že zo stredu zateká vzduch do galérie a odtiaľ do bočných koridorov. Účinné chladenie je len do cca konca prvého poľa, a čiastočne pri schodisku napravo vzadu. Stredná časť je dosť hluchá.



Obrázok 20 – Priestorová teplota



Obrázok 21 – Priestorová teplota

Závery z CFD modelu pre režim leto

Pri súčasnom návrhu systému odovzdávania chladu je potrebná vysoká výmena vzduchu, vtedy postačí teplota na prívide 20 °C, vzduch z výšky padá nadol, postupne sa premiešava. V pobytovej zóne je teplota prijateľná, hore sa prehrieva na cca 40 °C.

V oslnených koridoroch je prijateľná teplota kvôli intenzívnemu prívodu chladnejšieho vzduchu. Pokiaľ budú vetrané len odpadným vzduchom z prevádzok, navyše teplejším, tak teplota v koridoroch výrazne stúpne. Ak sa majú udržať koridory chladné v pobytovej zóne, mal by sa nad reklamné bannery privádzať čerstvý chladný vzduch a šetriť na tom, že sa bude chladiť len pobytová zóna, vyššie bude omnoho teplejšie. Toto opatrenie si vyžiada ďalšie viditeľné potrubia.

Chodba na 2NP je teraz veľmi dobre ochladená, z predošlých výsledkov vyplýva, že ak bude chladená pobytová zóna, vrchná chodba sa bude prehrievať a musíme byť lokálne privádzaný čerstvý vzduch.

3.3.3 Hľadanie optimálnych parametrov prírodného vzduchu

V rámci CFD modelu bolo pre letný režim vykonané hľadanie optimálnych parametrov prírodného vzduchu pre splnenie požiadaviek na teplotu v pobytovej zóne v jednotlivých častiach objektu. Parametre privádzaného vzduchu boli upravované s ohľadom na zníženie spotreby energie.

Chladné obdobie (zima):

- Minimálna prípustná teplota: 15 °C
- Optimálna teplota: 18 °C (15 °C až 20 °C)

Teplé obdobie (leto):

- Minimálna prípustná teplota: 17 °C
- Optimálna teplota: 22 °C až 24 °C
- Maximálna teplota: 27 °C

Chladné obdobie (zima):

- Minimálna prípustná teplota: 18 °C
- Optimálna teplota: 22 °C až 24 °C

Teplé obdobie (leto):

- Minimálna prípustná teplota: 17 °C
- Optimálna teplota: 22 °C až 24 °C
- Maximálna teplota: 27 °C

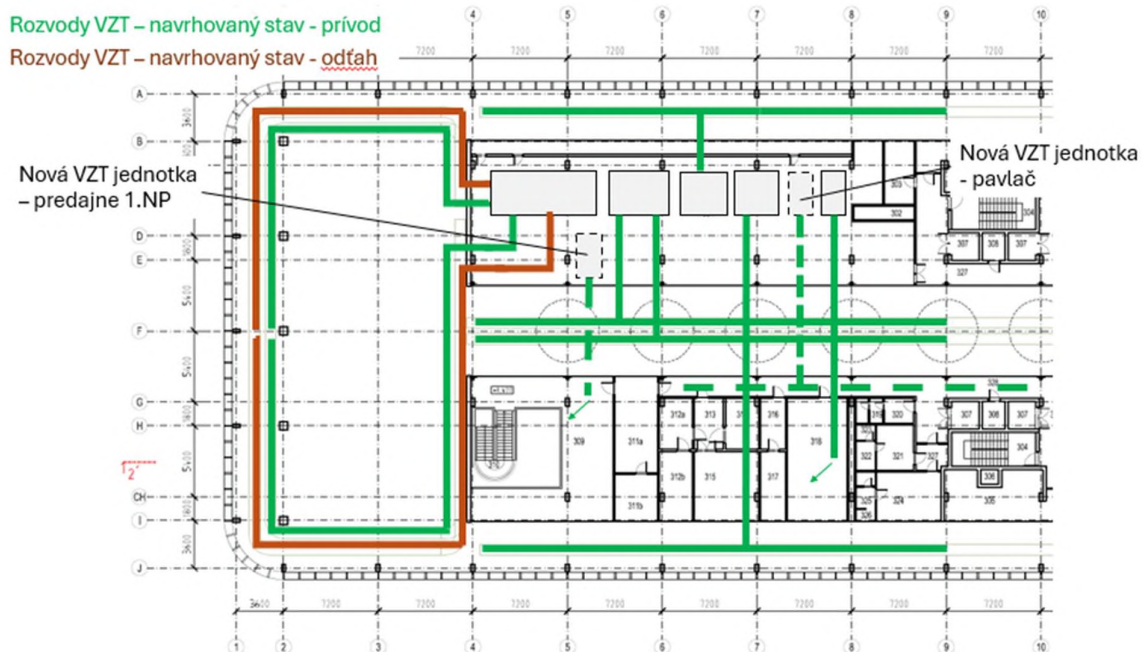
Celoročne optimálna teplota: 18 °C (15 °C až 20 °C)



Obrázok 22 – Požiadavky na priestorovú teplotu v jednotlivých zónach bytovej časti objektu

Hľadanie efektívneho riešenia prívodného vzduchu prebehlo v 5 krokoch (pre letný režim):

- step 1 – $n=1$ 1/h
- step 2 – $n=2$ 1/h
- step 3 – $n=2$ 1/h, doplnený odťah na chodbách
- step 4 – $n=2$ 1/h, doplnený odťah na chodbách, prívod chodba a galéria 17 °C, stred 19 °C
- step 5 – $n=2,5$ 1/h, doplnený odťah na chodbách, prívod chodba a galéria 16 °C, stred 19 °C



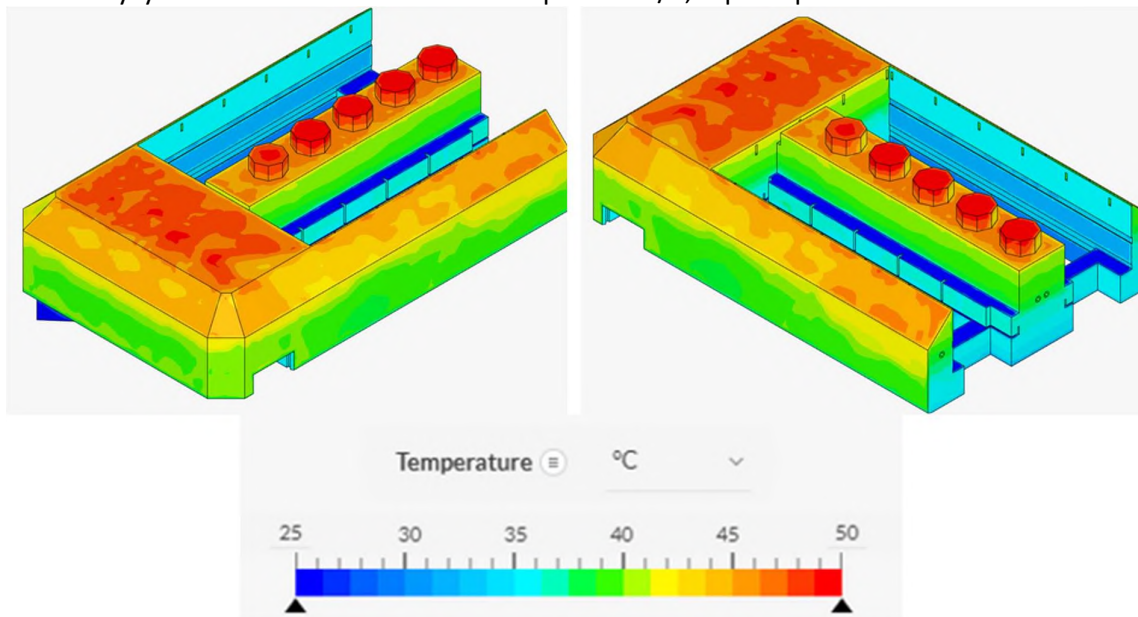
Obrázok 23 – Systém distribúcie vzduchu – navrhovaný stav

3.3.3.1 Step 1 LETO_n = 1h/h

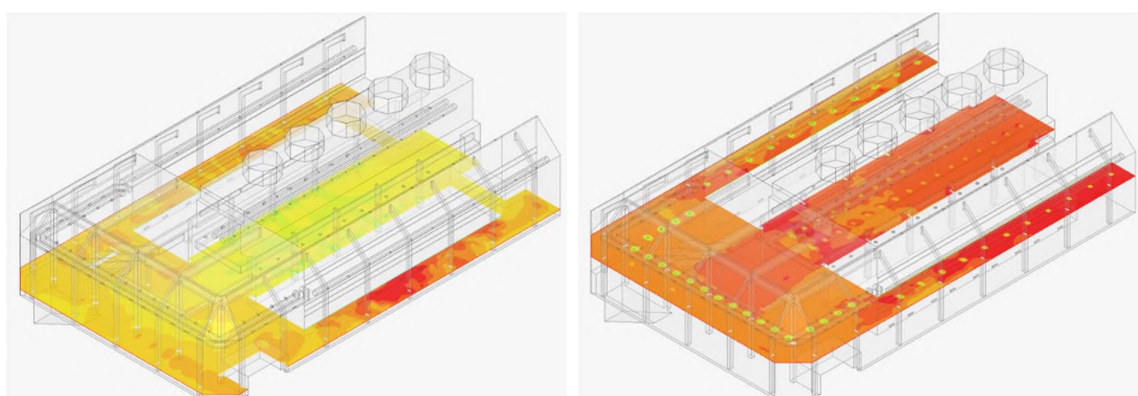
Okrajové podmienky:

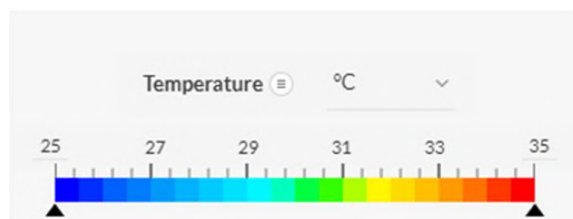
- Teplota exteriéru 32 °C
- Parametre zasklenia – T_{sol} = 0,3 vrátane existujúcich fólií, uvažované zohriatie povrchov zasklenia vplyvom absorpcie
- Zisky (solárne zisky cez zasklené steny, zisky prechodom, od ľudí a zariadení)
 - Koridor JV – 59,4 kW
 - Koridor SZ – 37,5 kW
 - Galéria - 70,7 kW
 - Stred - 21 kW
- Vnútorné tepelné zisky 100 %
- Celkový inštalovaný vzduchový výkon analyzovanej polovice modelu 110 000 m³/h
- Intenzita výmeny vzduchu n=1 1/h
- Teplota privádzaného odpadného vzduchu 27 °C, odhad 187,7 m³/h, 9 ks na každú stranu koridoru

- Okrajové koridory 163 m³/h, 11 ks, teplota privádzaného vzduchu 20 °C
- Galéria 376 m³/h, 20 ks, teplota privádzaného vzduchu 20 °C
- Anemostaty v strede 18 ks po 250 m³/h, teplota privádzaného vzduchu 20 °C
- Stropné chladenie na teplotu povrchu 24 °C
- Dýzy medzi chodbami na 2.NP 32 ks po 72 m³/h, teplota privádzaného vzduchu 20 °C

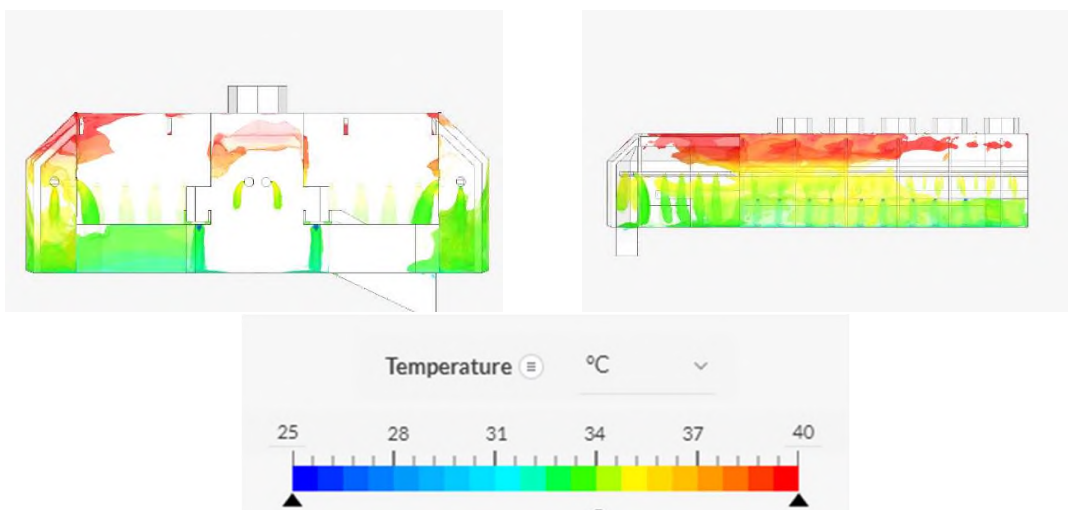


Obrázok 24 – Povrchová teplota





Obrázok 25 – Priestorová teplota



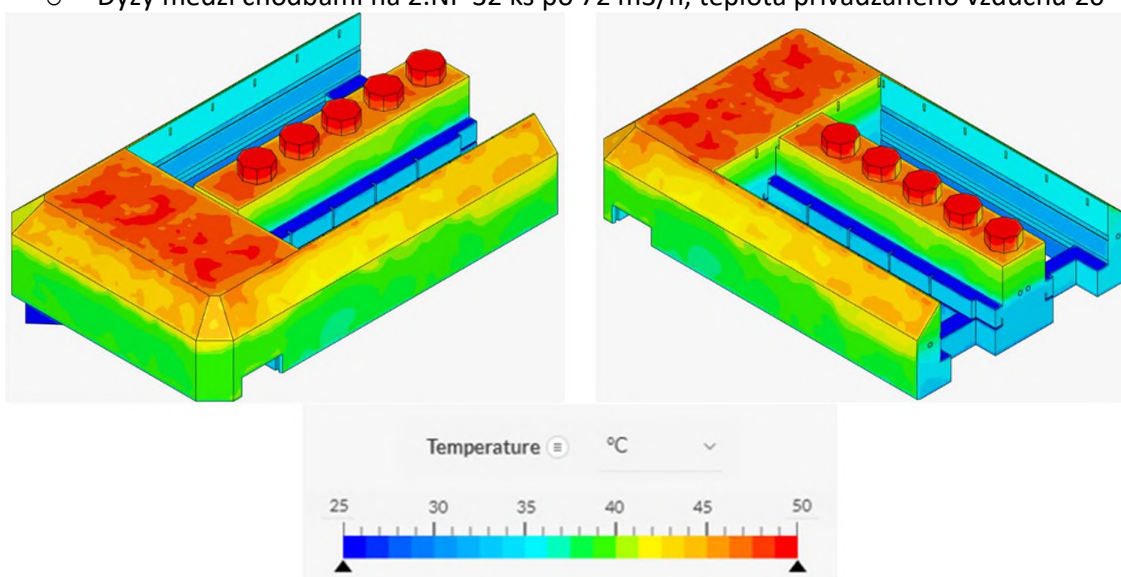
Obrázok 26 – Rez

3.3.3.2 Step 2 LETO_n = 2 1/h

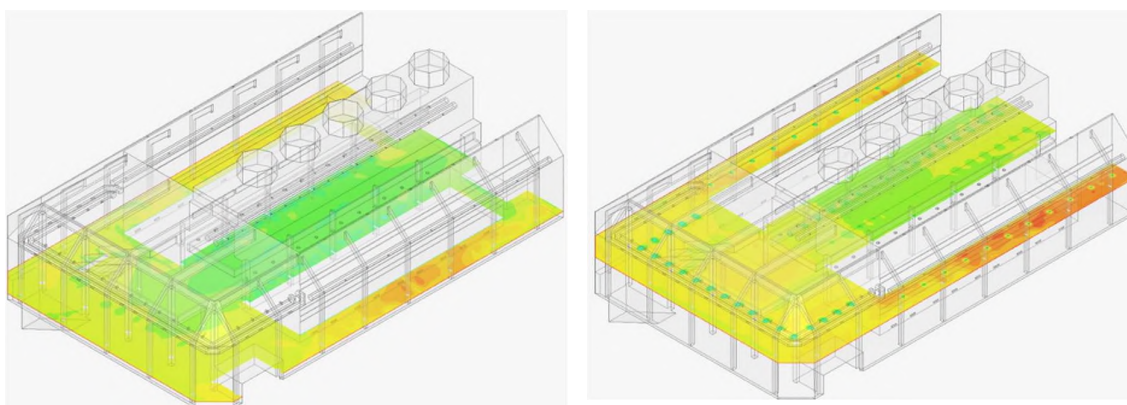
Okrajové podmienky:

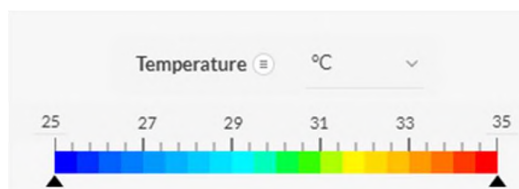
- Teplota exteriéru 32 °C
- Parametre zasklenia – T_{sol} = 0,3 vrátane existujúcich fólií, uvažované zohriatie povrchov zasklenia vplyvom absorpcie
- Zisky (solárne zisky cez zasklené steny, zisky prechodom, od ľudí a zariadení)
 - Koridor JV – 59,4 kW
 - Koridor SZ – 37,5 kW
 - Galéria - 70,7 kW
 - Stred - 21 kW
- Vnútorné tepelné zisky 100 %
- Celkový inštalovaný vzduchový výkon analyzovanej polovice modelu 110 000 m³/h

- Intenzita výmeny vzduchu $n=2$ 1/h
- Teplota privádzaného odpadného vzduchu 27 °C, odhad 187,7 m³/h, 9 ks na každú stranu koridoru
- Okrajové koridory 163 m³/h, 11 ks, teplota privádzaného vzduchu 20 °C
- Galéria 376 m³/h, 20 ks, teplota privádzaného vzduchu 20 °C
- Anemostaty v strede 18 ks po 250 m³/h, teplota privádzaného vzduchu 20 °C
- Stropné chladenie na teplotu povrchu 24 °C
- Dýzy medzi chodbami na 2.NP 32 ks po 72 m³/h, teplota privádzaného vzduchu 20 °C

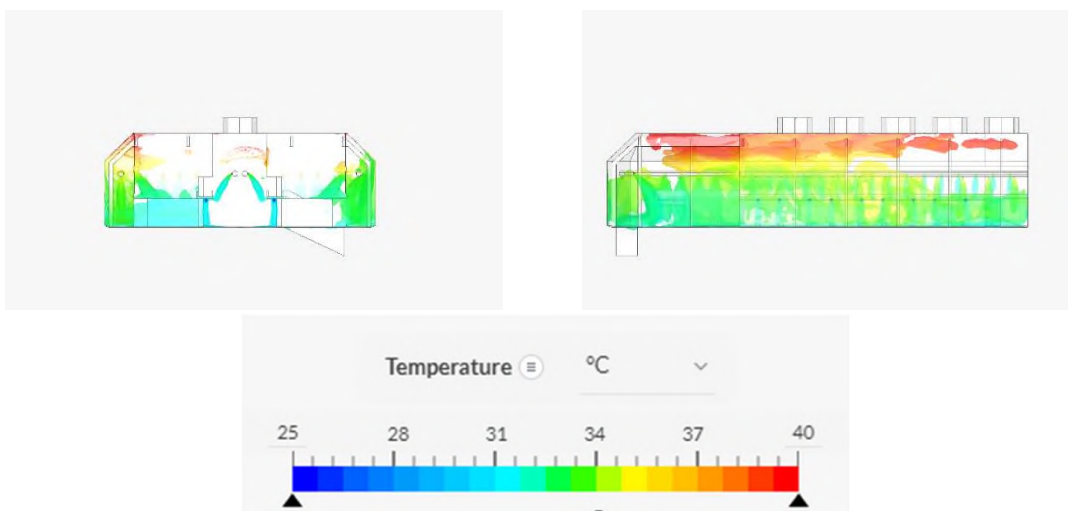


Obrázok 27 – Povrchová teplota





Obrázok 28 – Priestorová teplota

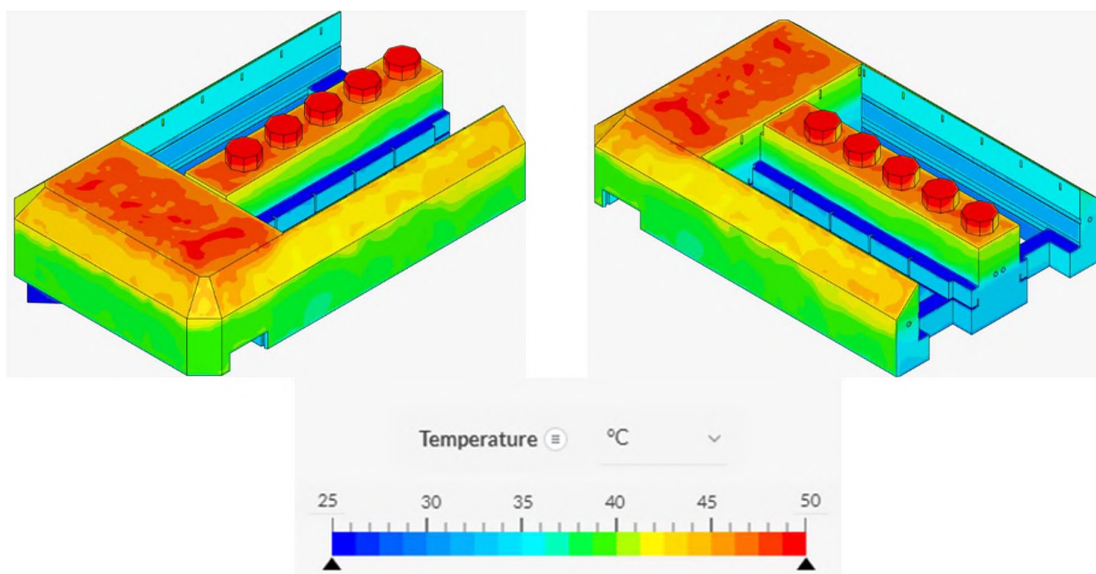


Obrázok 29 – Rez

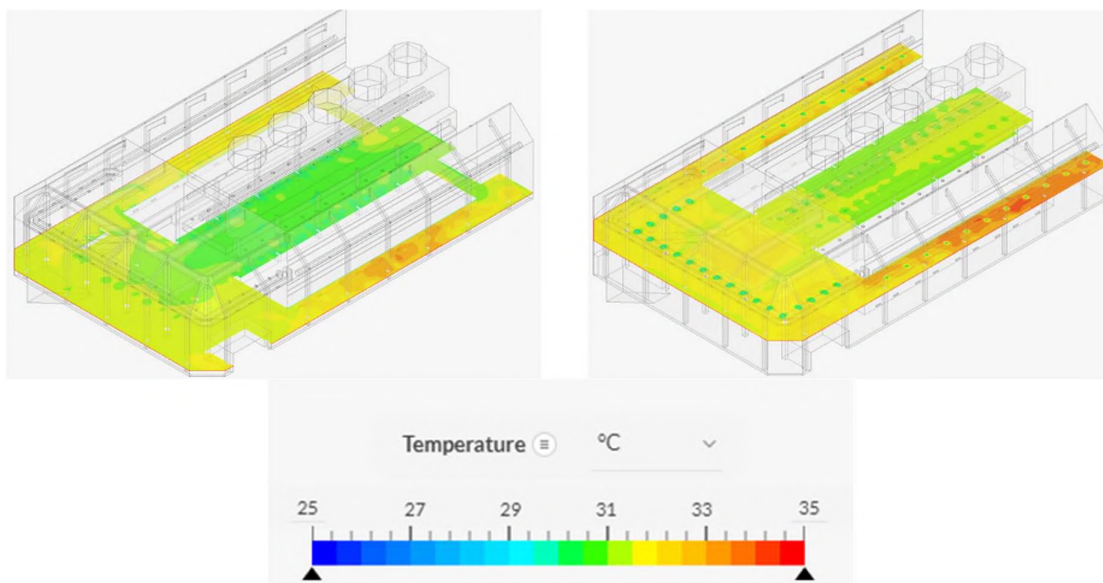
3.3.3.3 STEP 3 LETO_n = 2 1/h, doplnený odvod vzduchu na chodbách

Okrajové podmienky:

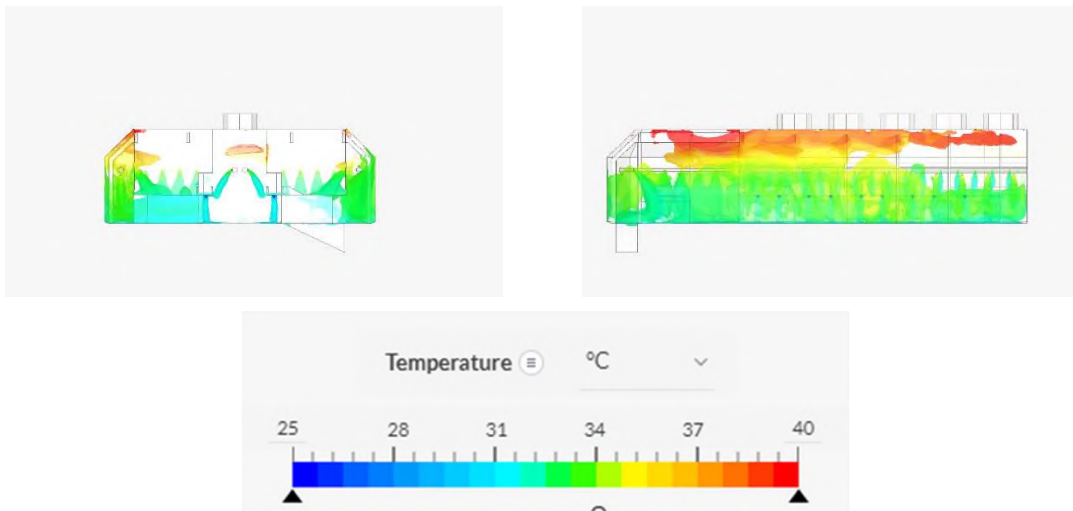
- Teplota exteriéru 32 °C
- Parametre zasklenia – T_{sol} = 0,3 vrátane existujúcich fólií, uvažované zohriatie povrchov zasklenia vplyvom absorpcie
- Zisky (solárne zisky cez zasklené steny, zisky prechodom, od ľudí a zariadení)
 - Koridor JV – 59,4 kW
 - Koridor SZ – 37,5 kW
 - Galéria - 70,7 kW
 - Stred - 21 kW
- Vnútorné tepelné zisky 100 %
- Celkový inštalovaný vzduchový výkon analyzovanej polovice modelu 110 000 m³/h



Obrázok 31 – Povrchová teplota



Obrázok 32 – Priestorová teplota



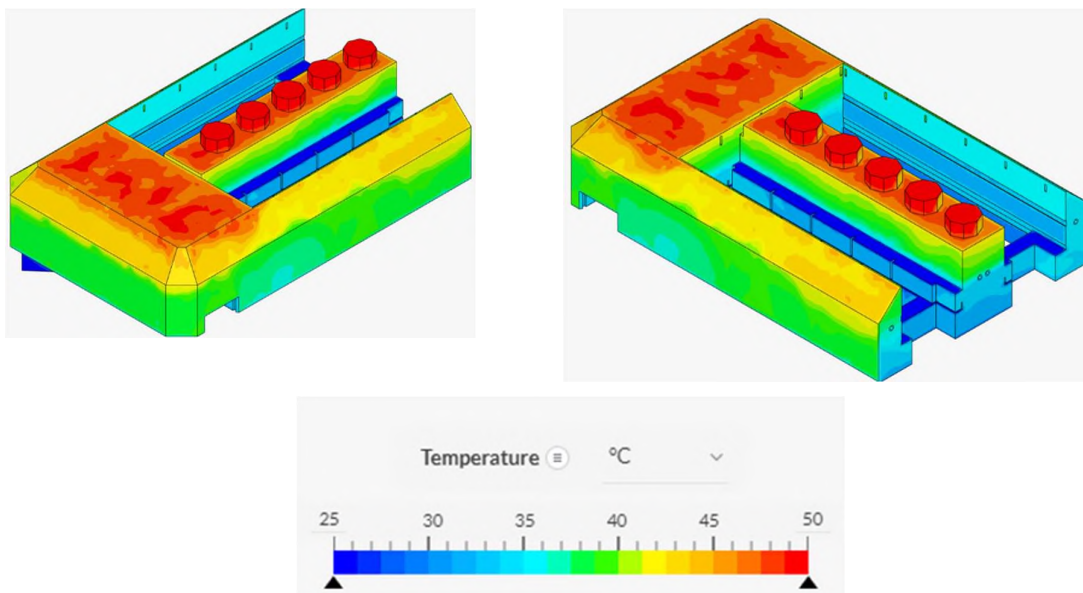
Obrázok 33 – Rez

3.3.3.4 Step 4 LETO_n = 2 1/h, doplnený odvod vzduchu na chodbách, prívod chodba a galéria 17 °C, stred 19 °C

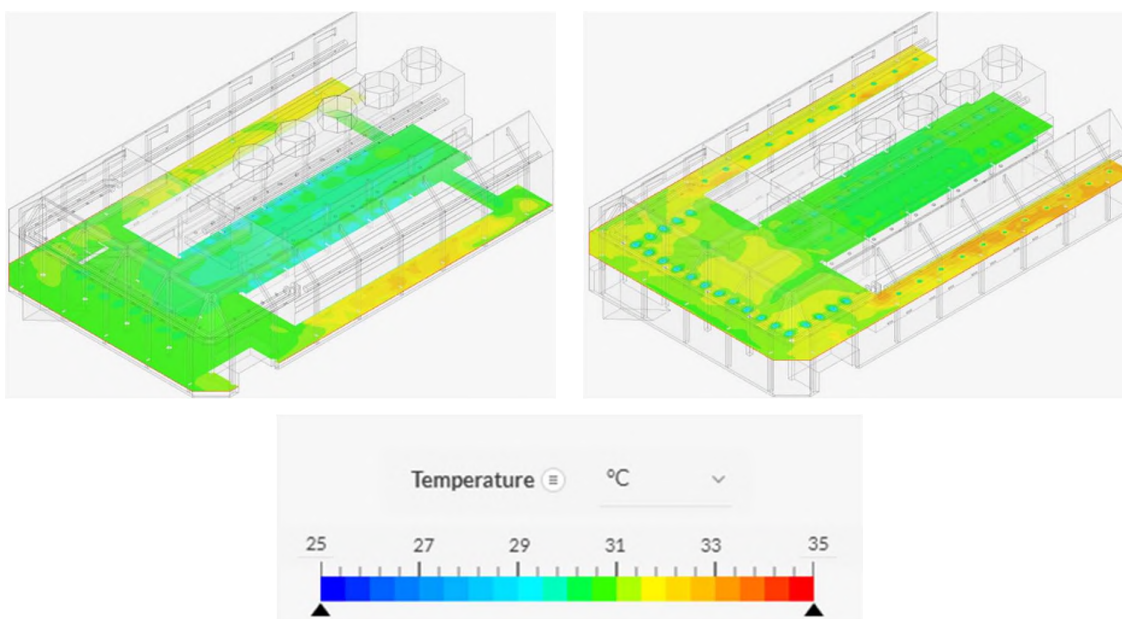
Okrajové podmienky:

- Teplota exteriéru 32 °C
- Parametre zasklenia – T_{sol} = 0,3 vrátene existujúcich fólií, uvažované zohriatie povrchov zasklenia vplyvom absorpcie
- Zisky (solárne zisky cez zasklené steny, zisky prechodom, od ľudí a zariadení)
 - Koridor JV – 59,4 kW
 - Koridor SZ – 37,5 kW
 - Galéria - 70,7 kW
 - Stred - 21 kW
- Vnútorné tepelné zisky 100 %
- Celkový inštalovaný vzduchový výkon analyzovanej polovice modelu 110 000 m³/h
- Intenzita výmeny vzduchu n=2 1/h
- Teplota privádzaného odpadného vzduchu 27 °C, odhad 187,7 m³/h, 9 ks na každú stranu koridoru
- Okrajové koridory 326 m³/h, 11 ks, teplota privádzaného vzduchu 17 °C
- Galéria 752 m³/h, 20 ks, teplota privádzaného vzduchu 17 °C
- Anemostaty v strede 18 ks po 250 m³/h, teplota privádzaného vzduchu 19 °C

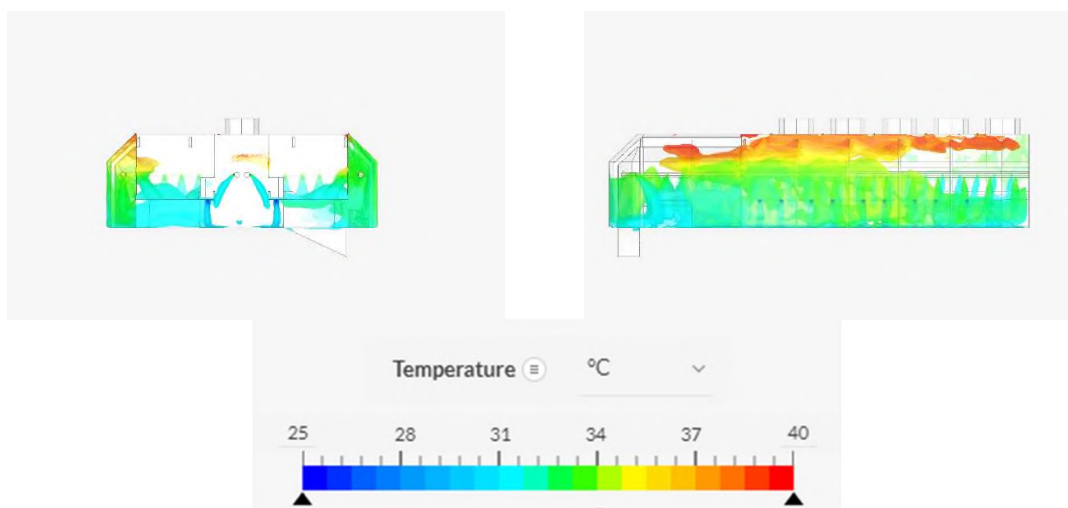
- Stropné chladenie na teplotu povrchu 24 °C
- Dýzy medzi chodbami na 2.NP 32 ks po 144 m³/h, teplota privádzaného vzduchu 19 °C
- Odťah v poliach koridorov 500 m³/h v každom poli



Obrázok 34 – Povrchová teplota



Obrázok 35 – Priestorová teplota



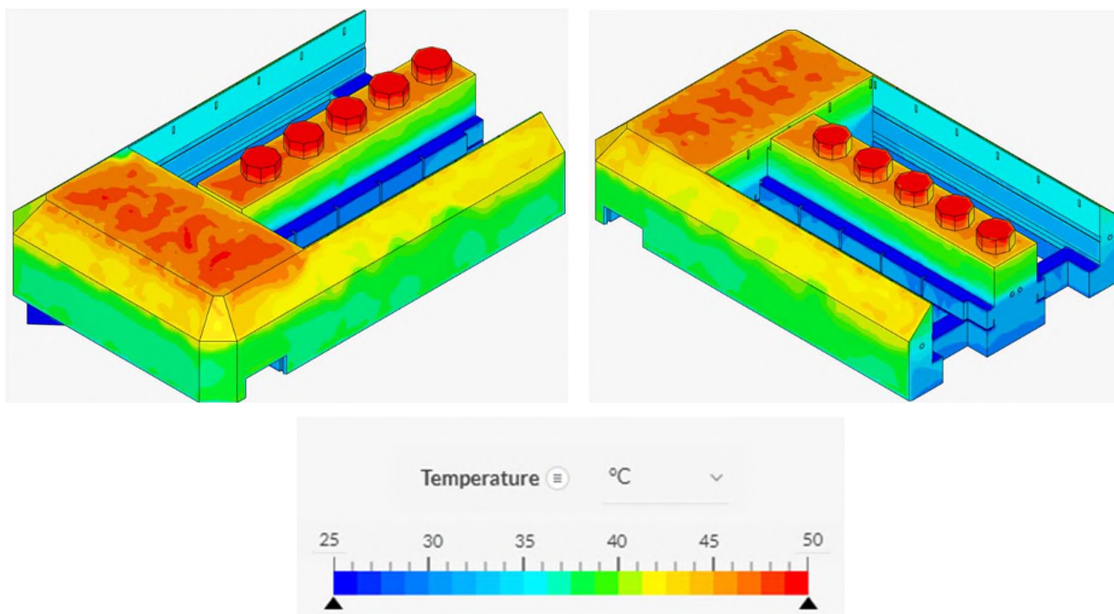
Obrázok 36 – Rez

3.3.3.5 Step 5 LETO_n = 2,5 1/h, doplnený odvod vzduchu na chodbách, prívod chodba a galéria 16 °C, stred 19 °C

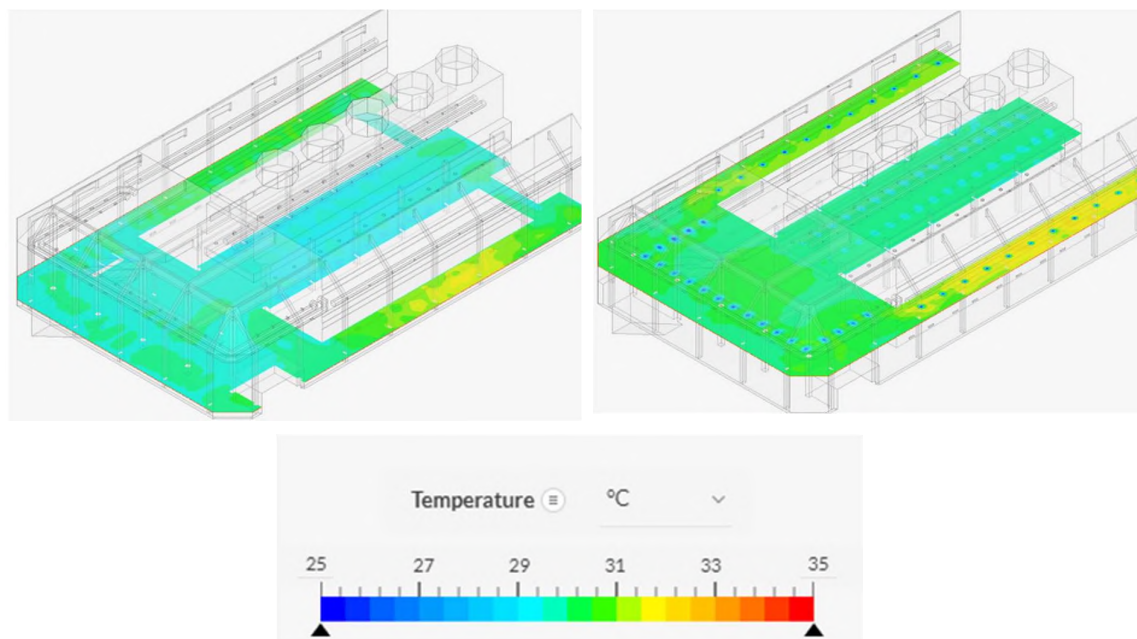
Okrajové podmienky:

- Teplota exteriéru 32 °C
- Parametre zasklenia – T_{sol} = 0,3 vrátane existujúcich fólií, uvažované zohriatie povrchov zasklenia vplyvom absorpcie
- Zisky (solárne zisky cez zasklené steny, zisky prechodom, od ľudí a zariadení)
 - Koridor JV – 59,4 kW
 - Koridor SZ – 37,5 kW
 - Galéria - 70,7 kW
 - Stred - 21 kW
- Vnútorné tepelné zisky 100 %
- Celkový inštalovaný vzduchový výkon analyzovanej polovice modelu 110 000 m³/h
- Intenzita výmeny vzduchu n=2,5 1/h
- Teplota privádzaného odpadného vzduchu 27 °C, odhad 187,7 m³/h, 9 ks na každú stranu koridoru
- Okrajové koridory 326 m³/h, 11 ks, teplota privádzaného vzduchu 16 °C
- Galéria 752 m³/h, 20 ks, teplota privádzaného vzduchu 16 °C
- Anemostaty v strede 18 ks po 250 m³/h, teplota privádzaného vzduchu 19 °C

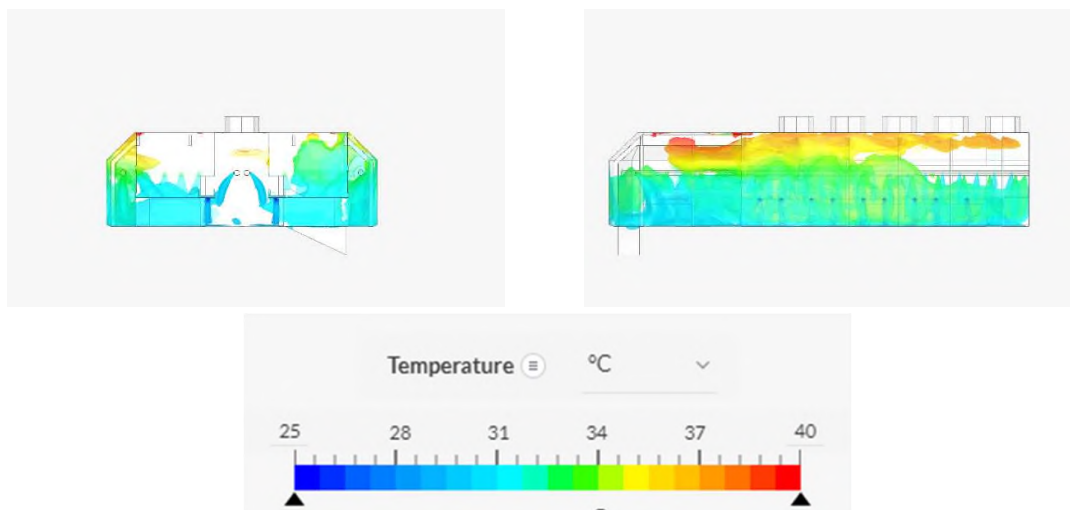
- Stropné chladenie na teplotu povrchu 24 °C
- Dýzy medzi chodbami na 2.NP 32 ks po 144 m³/h, teplota privádzaného vzduchu 19 °C
- Odťah v poliach koridorov 500 m³/h v každom poli



Obrázok 37 – Povrchová teplota



Obrázok 38 – Priestorová teplota

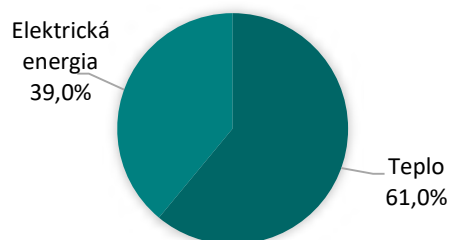


Obrázok 39 – Rez

Vzhľadom na nastavené okrajové podmienky výpočtu (plná obsadenosť objektu, jasná obloha) sa výsledky CFD v step 5 približujú žiadaným hodnotám teploty vzduchu v pobytovom priestore. Výrazné zvýšenie teploty nad maximálnu požadovanú hodnotu počas prevádzkovej špičky je možné eliminovať využitím akumulácie hmoty železobetónových konštrukcií a nočného prevetrania priestorov. Zmena trasovania existujúcich rozvodov pre efektívnejšiu prevádzku nie je možná vzhľadom na to, že sa jedná o národnú kultúrnu pamiatku.

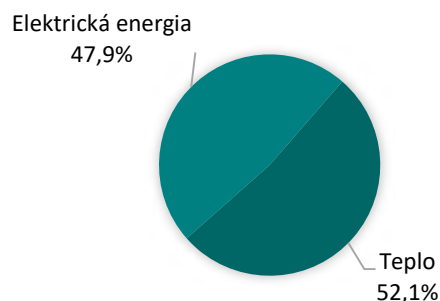
4 Energetické vstupy a výstupy

Spotreba energie 2023



Prerozdelenie spotreby energie

Náklady na energiu 2023



Prerozdelenie nákladov na energiu

Tabuľka 3 - Prehľad spotrieb energií a náklady na energie za rok 2023

Energetický nosič	Spotreba	Náklady	Jednotková cena
	kWh	Eur bez DPH	Eur bez DPH/kWh
Teplo	1 262 056	256 672,38	0,2034
Elektrická energia	805 500	236 088,28	0,2931
Spolu	2 067 556	427 163,49	

Celková ročná spotreba energie objektu je viac ako 2 000 MWh. Celkové ročné náklady na energie sú viac ako 420 000 Eur bez DPH.

4.1 Elektrická energia

V auditovanom objekte sa nachádza jedno odberné miesto. Elektrickú energiu dodáva externý dodávateľ, ktorým je Západoslovenská energetika a.s., Hlavný rozvádzač elektrickej energie sa nachádza v suteréne v samostatnej miestnosti v ľavej časti budovy. Taktiež sa tu nachádza aj fakturačné meradlo elektrickej energie.



Obrázok 40 - Hlavný rozvádzač



Obrázok 41 – Meradlo elektrickej energie

Spotreba elektrickej energie je meraná a fakturovaná priebežne po mesiacoch. Objednávateľom boli poskytnuté údaje os potrebe energií za roky 2022 až 2024.

Identifikačný údaj pre merané miesta spotreby:

- Nová Tržnica - EIC: 24ZZS8035930000J
- Číslo OM: 3108035930
- Rezervovaná kapacita: 400 kW – aktuálne k 12/2024
- Maximálna rezervovaná kapacita: 950 kW

- Hlavný istič: 46 A – účtovaná tarifa za hlavný istič 3*46A

Tabuľka 4– Štruktúra ceny za elektrinu v období k 12/2024

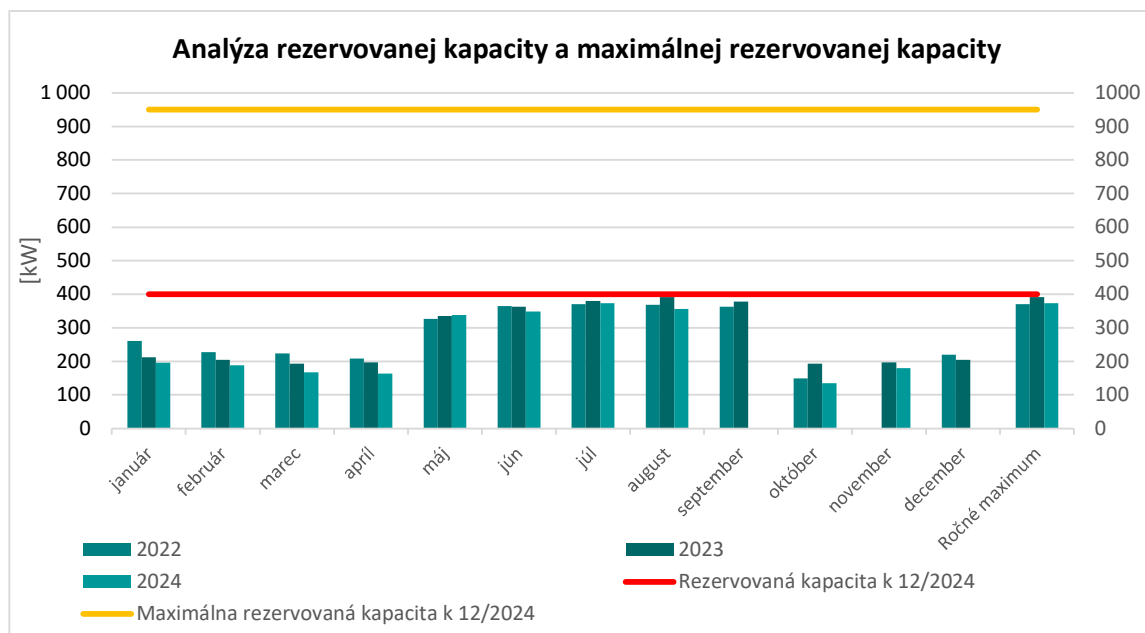
Fakturovaná položka	Jednotka	Jednotková cena
		EUR bez DPH/ kWh
Za dodávku silovej elektriny		
Dodávka elektriny VT	€/kWh	0,167380
Dodávka elektriny NT	€/kWh	0,167380
Spotrebná daň	€/kWh	0,001320
Za poskytnutie distribučných služieb		
Platba za prevádzkovanie systému	€/kWh	0,01590
Platba za systémové služby	€/kWh	0,0062976
Dodávka jalovej elektriny	€/kVArh	0,001660
Rezervovaná kapacita	€/kW	4,55450
Odvod do jadrového fondu	€/kWh	0,00327
Platba za straty elektr.pri.distr.el.	€/kWh	0,00507
Variabilná zložka tarify za distribúciu	€/kWh	0,009874

Súčasťou faktúry elektriny je vyjadrenie nameraného maximá odberu elektriny za jednotlivé mesiace. V nasledujúcej časti sme zanalyzovali, či je vhodne nastavená úroveň rezervovanej kapacity (ďalej len „RK“) a maximálnej rezervovanej kapacity (ďalej len „MRK“). V nasledujúcej tabuľke sú zobrazené maximálne hodnoty namerané v jednotlivých rokoch, mesiacoch a porovnanie podielu k RK a MRK.

Tabuľka 5 – Prehľad spotrieb elektrickej energie za roky 2022 až 2024

Rok	Namerané maximum	Mesiac	Podiel z RK	Podiel z MRK
	kW		%	%
2022	370	Júl	93 %	39 %
2023	392	August	98 %	41 %
2024	374	Júl	94 %	39 %

Na nasledujúcom obrázku je zobrazenie maximálnej nameranej hodnoty po jednotlivých mesiacoch a rokoch. Vidíme, že maximálne namerané hodnoty neprekročili maximálnu hodnotu rezervovanej kapacity. Vzhľadom na tieto hodnoty za posledné roky, môžeme konštatovať, že hodnota RK a MRK je nastavená správne.



Obrázok 42– Analýza RK a MRK

V nasledujúcej tabuľke sa nachádza prehľad spotrieb elektrickej energie za posledné tri kalendárne roky.

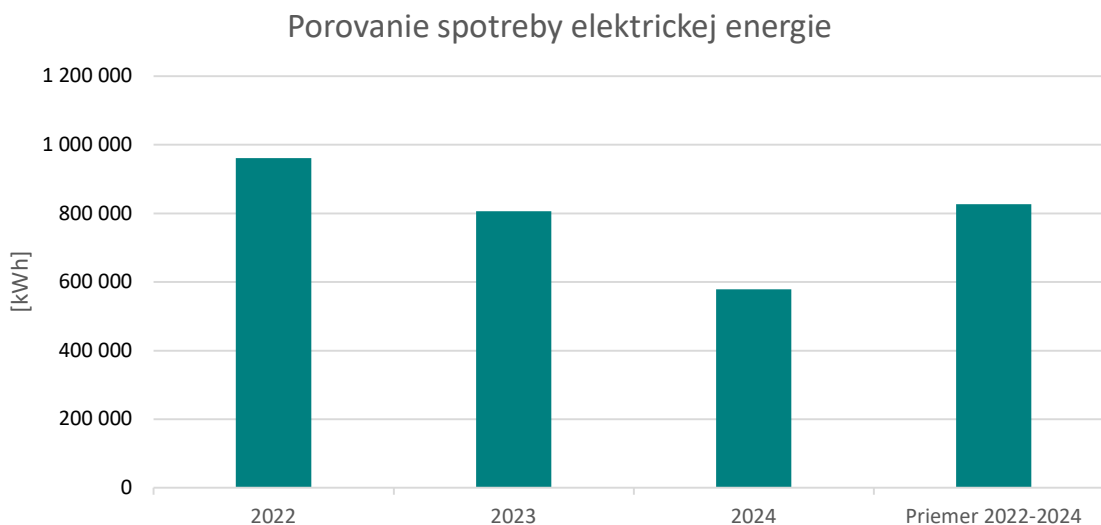
Tabuľka 6 – Prehľad spotrieb elektrickej energie za roky 2022 až 2024

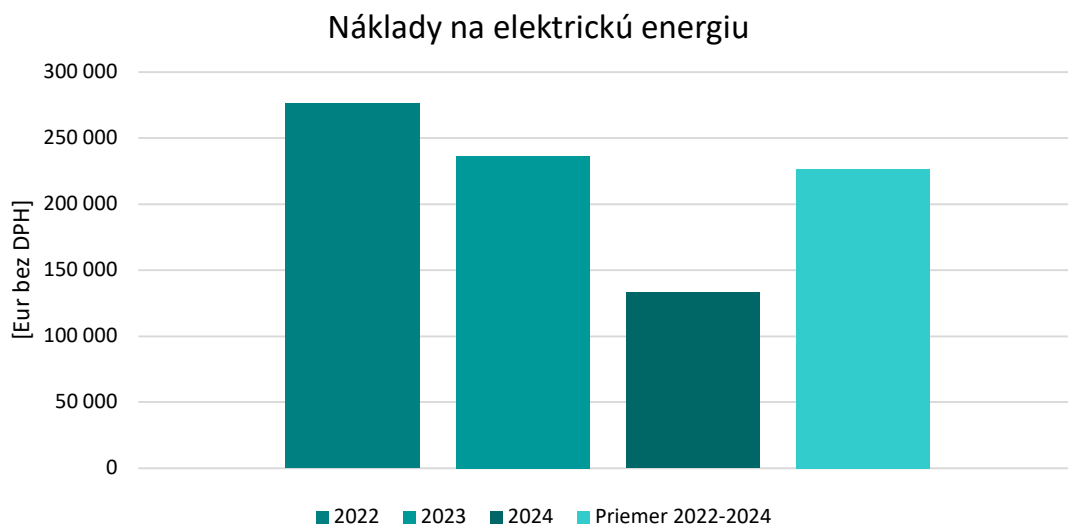
Rok	Spotreba EE	Náklady	Jednotková cena
	kWh	Eur bez DPH	Eur bez DPH/kWh
2022	961 030	276 167,56	0,2874
2023	805 500	236 088,28	0,2931
2024 (bez september a december)	578 210	133 243,45	0,2304
Priemer 2022-2024	826 805	226 6844,37	0,2742

V nasledujúcej tabuľke sa nachádza priebeh spotrieb elektrickej energie v jednotlivých mesiacoch.

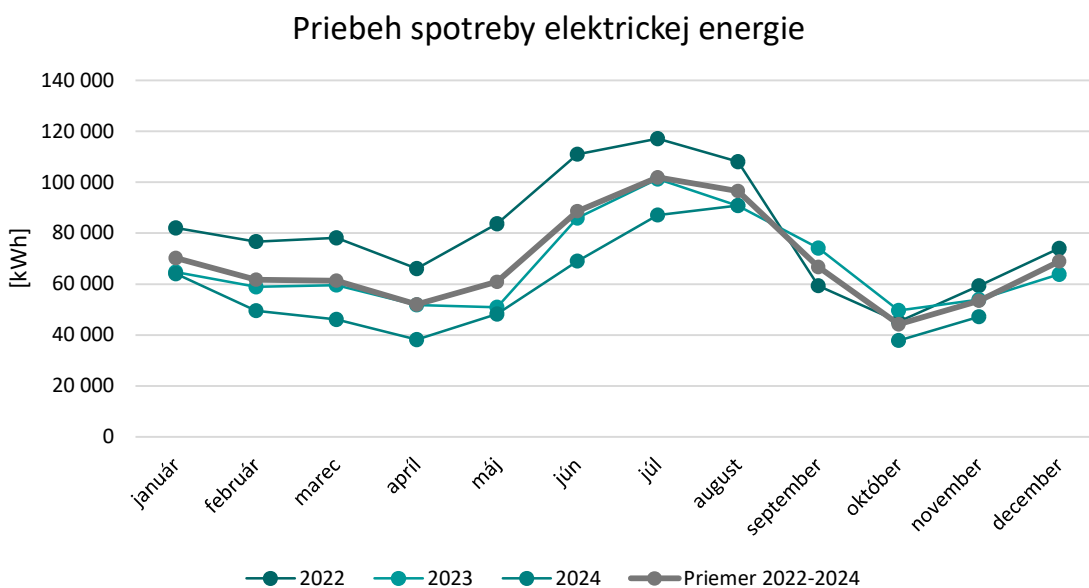
Tabuľka 7 – Priebeh spotrieb elektrickej energie v jednotlivých mesiacoch

Mesiac	Rok		
	2022 kWh	2023 kWh	2024 kWh
Január	82 100	64 620	64 050
Február	76 790	58 930	49 530
Marec	78 150	59 630	46 150
Apríl	66 110	51 840	38 130
Máj	83 710	50 810	48 230
Jún	111 040	85 960	69 000
Júl	117 130	101 360	87 170
August	108 040	90 840	90 920
September	59 360	74 090	
Október	45 200	49 680	37 830
November	59 350	53 890	47 200
December	74 050	63 850	
Spolu	961 030	805 500	402 260


Obrázok 43 – Porovnanie spotrieb EE za jednotlivé roky



Obrázok 44 – Porovnanie cien EE za jednotlivé roky



Obrázok 45 – Spotreba elektrickej energie (budova)

Z grafu je viditeľné, že krivka priebehu spotreby elektrickej energie sa medziročne nemení. Celková ročná spotreba elektrickej energie však medziročne klesá.

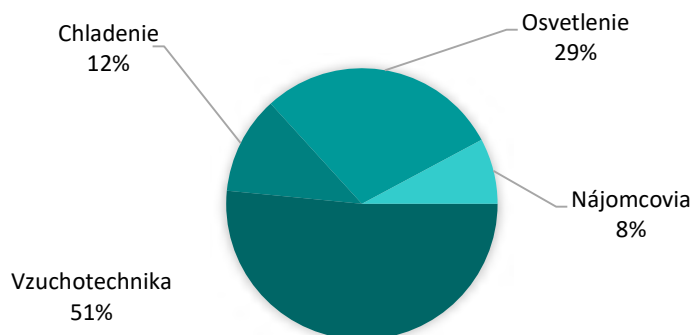
V nasledujúcej tabuľke je percentuálne vyjadrenie podielu jednotlivých spotrebičov na celkovej spotrebe elektrickej energie. Výpočet odráža skutočné hodnoty zistené z poskytnutých podkladov a počas obhliadky. Pri prerozdeľovaní boli brané do úvahy fakty ako parametre

technologických zariadení, vnútorná klíma a podobne. Prerozdelenie spotreby elektrickej energie treba však považovať za približný.

Tabuľka 8 – Rozčlenenie spotreby elektrickej energie starý stav

Položka	Priemerná ročná spotreba EE [kWh]	Percentuálny podiel na celkovej spotrebe EE
Vzduchotechnika	415 354	52 %
Chladenie	94 219	12 %
Osvetlenie	232 900	29 %
Nájomcovia	63 027	8 %
Spolu	805 500	100 %

Členenie spotreby elektrickej energie

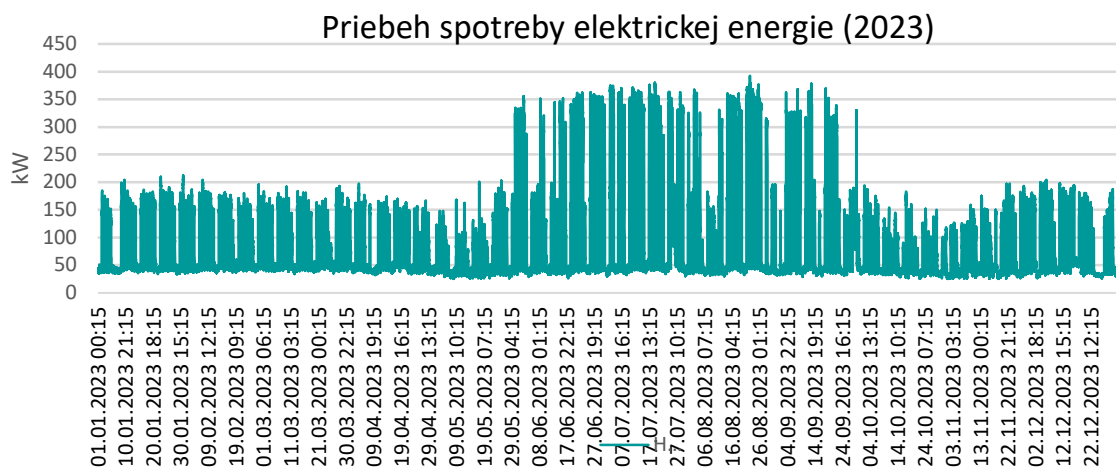


Obrázok 46 – Členenie spotreby elektrickej energie

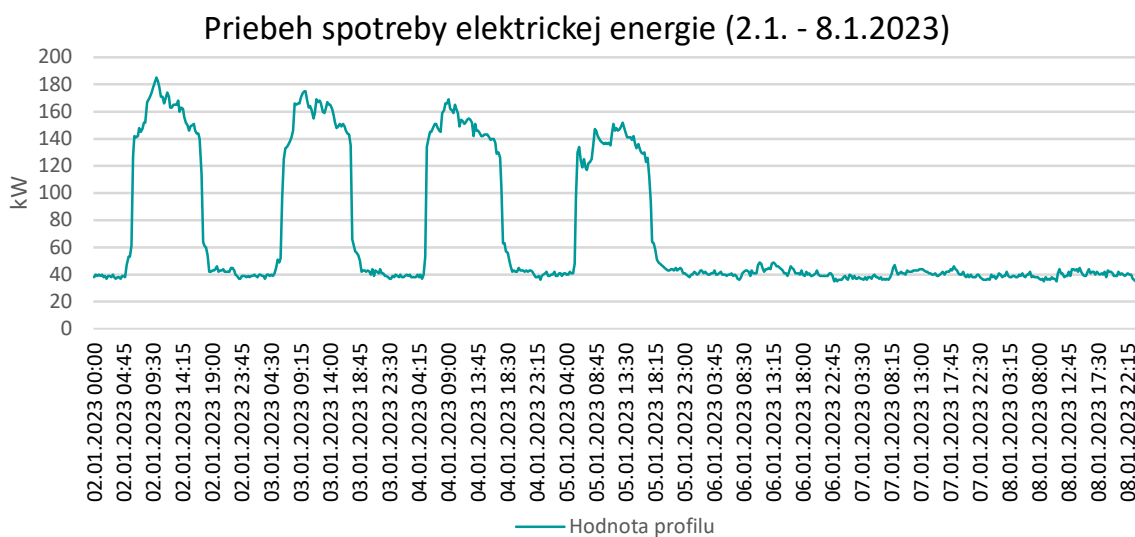
Celková merná spotreba elektrickej energie je **65,60 kWh/m²**, čo charakterizuje využitie a prevádzku objektu.

4.1.1 Priebeh spotreby elektrickej energie

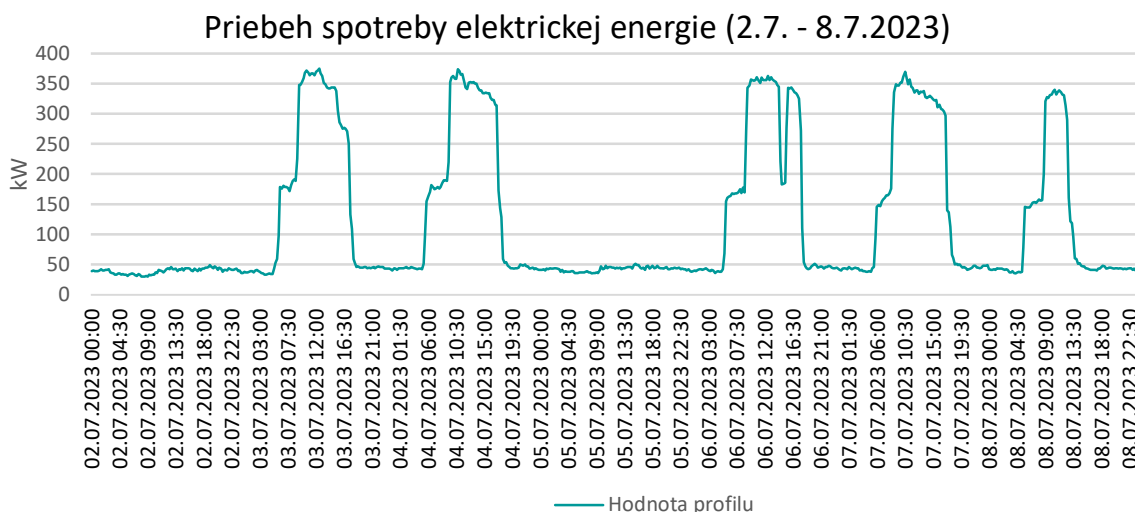
Z poskytnutých 15-minutových údajov spotrieb elektrickej energie za rok 2023 je vidieť, že maximálna spotreba sa pohybuje na úrovni 392 kW. Z odberových diagramov je tiež zrejmé, že najväčšie odberové maximá sú v zimných mesiacoch počas dňa. Rezervovaná kapacita bola v roku 2023 nastavená na hodnotu 190 kW.



Obrázok 47 – Priebeh spotreby elektrickej energie za rok 2023



Obrázok 48 – Týždenný priebeh spotreby elektrickej energie - január

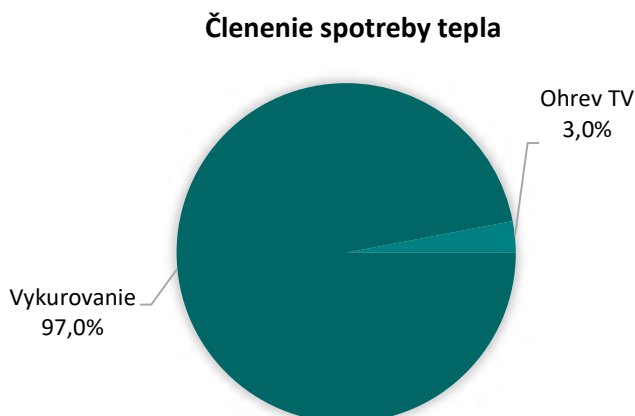


Obrázok 49 – Týždenný priebeh spotreby elektrickej energie – júl

4.1 Teplo

V auditovanom objekte sa nachádza 1 odberné miesto tepla, ktorý je využívaný len pre potreby kotolne, vzduchotechniky a na ohrev TV. Dodávateľom tepla je MH Teplárenský holding., Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 36211541, DIČ: 2020048580. Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu v Bratislave III, odd. Sa, , číslo vložky: 7386/B.

Na nasledujúcom grafe je znázornené členenie spotreby tepla na vykurovanie, ktoré tvorí 97% z celkovej spotreby a spotreba tepla na ohrev TV ktorá tvorí 3% z celkovej spotreby.

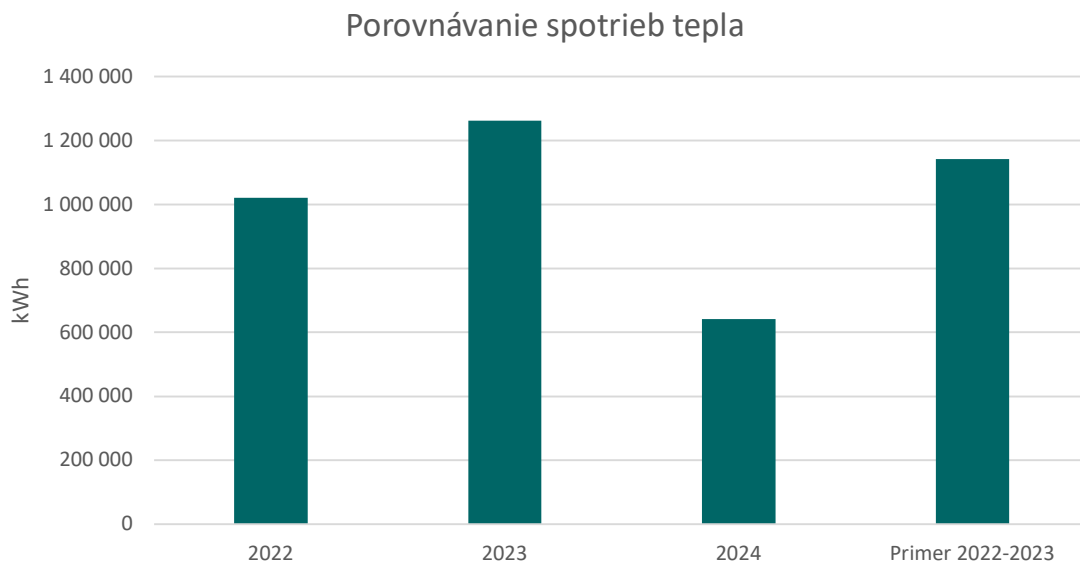


Obrázok 50 - Členenie spotreby tepla

V nasledujúcej tabuľke sa nachádza prehľad poskytnutých spotrieb a nákladov na teplo za roky 2022 až 2024.

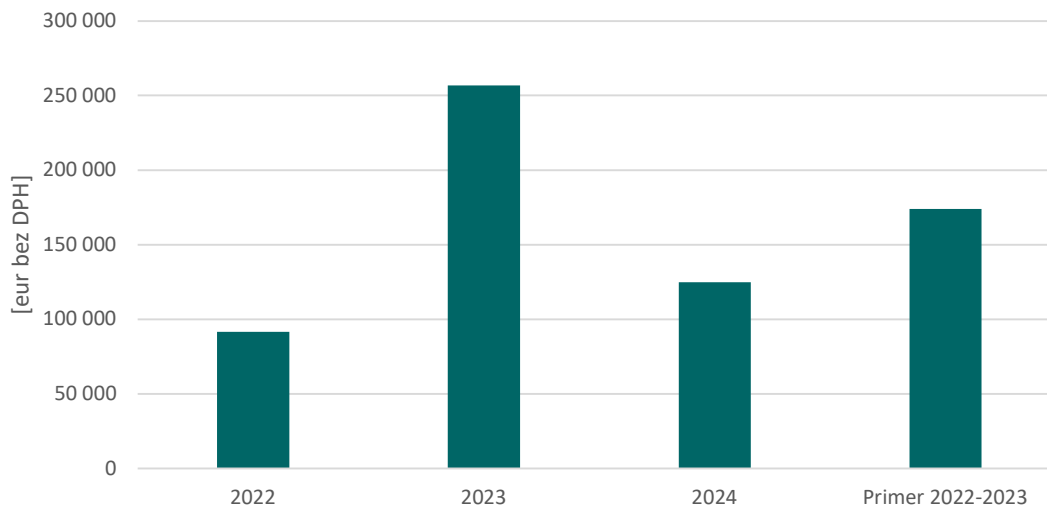
Tabuľka 9 - Prehľad spotrieb tepla za jednotlivé roky

Rok	Spotreba tepla	Náklady	Jednotková cena
	kWh	Eur bez DPH	Eur bez DPH/kWh
2022	1 021 027,35	91 559,66	0,0897
2023	1 262 055,55	256 672,38	0,2034
2024 (január – august)	641 138,89	124 907,01	0,1948
Priemer 2022-2023	1 141 541,45	174 116,02	0,1525



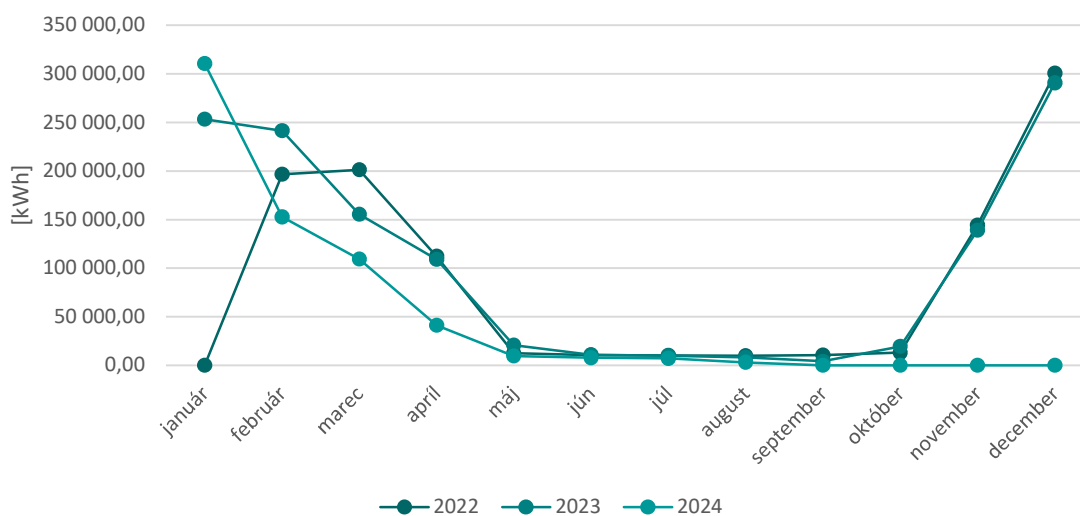
Obrázok 51 - Porovnávanie spotrieb tepla

Porovnávanie nákladov na teplo



Obrázok 52 - Porovnávanie nákladov n teplo

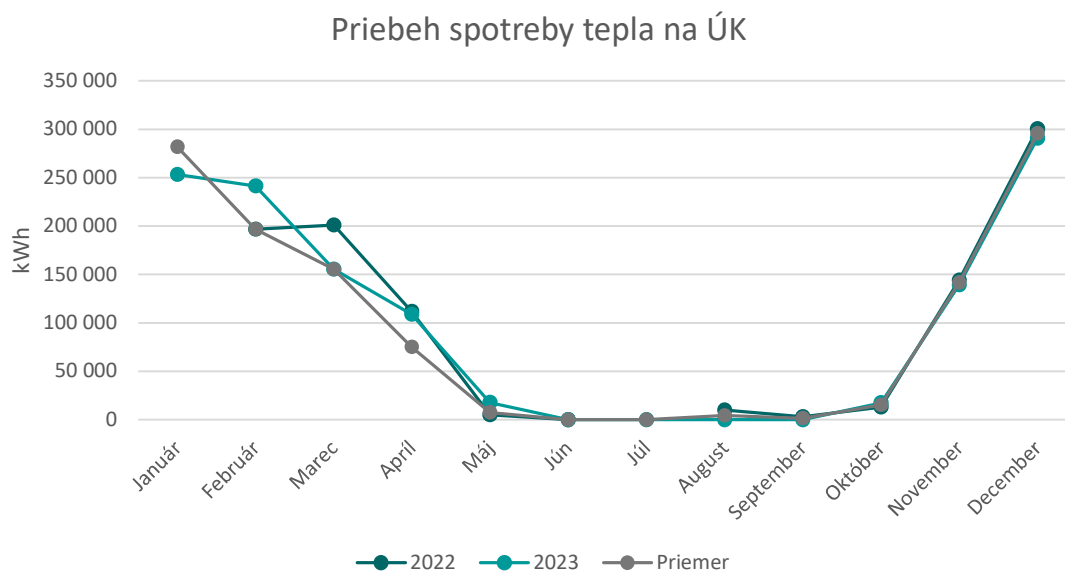
Priebeh spotreby tepla



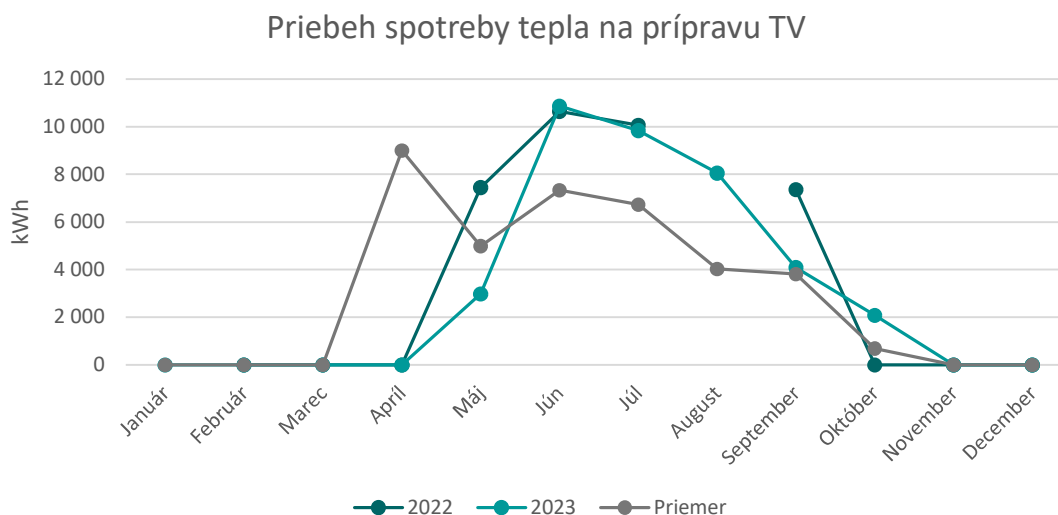
Obrázok 53 – Priebeh spotrieb za jednotlivé roky

Tabuľka 10 - Prehľad spotrieb tepla na UK a TV za jednotlivé roky

Rok	Spotreba tepla na UK	Spotreba tepla na prípravu TV	Spotreba tepla spolu
	kWh	kWh	kWh
2022	985 527,79	35 499,56	1 021 027,35
2023	1 224 166,67	37 888,88	1 262 055,55
2024	580 750,00	60 388,89	641 138,89
Priemer 2022-2023	1 104 847,23	36 694,22	1 141 541,45



Obrázok 54 – Pribeh spotrieb na UK za jednotlivé roky



Obrázok 55 – Pribeh spotrieb na TV za jednotlivé roky

4.2 Tepelno-technické posúdenie stavebných konštrukcií

4.3 Popis stavebných konštrukcií

V rámci tepelno-technického posúdenia stavebných konštrukcií vychádzame z poskytnutej dokumentácie stavby, z fotodokumentácie a informácií zistených počas obhliadky.

Ľahký obvodový plášť

Ľahký obvodový plášť tvorí najväčšiu plochu obalového plášťa budovy. Je tvorený hliníkovou konštrukciou a zasklenie je z dvojskla.

Súčiniteľ prechodu tepla \dot{Q}_{OP} je $3,85 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ a celková plocha \dot{Q}_{OP} je $2\,709,36 \text{ m}^2$.

Obvodová stena nad terénom

Obvodová stena je tvorená železobetónovou nosnou konštrukciou s hrúbkou 250 mm. Povrchová úprava exteriéru je tvorená keramickým obkladom.

Súčiniteľ prechodu tepla obvodovej steny je $1,85 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ a celková plocha obvodovej steny je $482,74 \text{ m}^2$.

Obvodová stena pod terénom

Obvodová stena je tvorená železobetónovou nosnou konštrukciou s hrúbkou 250 mm.

Súčiniteľ prechodu tepla obvodovej steny je $0,80 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ a celková plocha obvodovej steny je $1\,089,17 \text{ m}^2$.

Podlaha na teréne

Nášľapnú vrstvu podlahy na teréne tvorí prevažne cementový poter, resp. keramická dlažba. Predpokladáme, že podlaha na teréne nie je tepelne izolovaná tepelnou izoláciou.

Súčiniteľ prechodu tepla podlahy na teréne je $0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ a celková plocha podlahy je $3\,192,00 \text{ m}^2$.

Strop pod nevykurovaným priestorom

Skladba stropu je toto

Súčiniteľ prechodu tepla stropu je $0,80 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ a celková plocha stropu je $141,00 \text{ m}^2$.

Plochá strecha

Plochá strecha je tvorená z troch vrstiev doskách v celkovej hrúbke 95 mm. Dosky sú pokryté izolačnou doskou z minerálnej vlny o hrúbke 40 mm a následne prekryté modifikovanými asfaltovými pásmi vo viacerých vrstvách.

Súčiniteľ prechodu tepla plochej strechy je $0,75 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ a celková plocha stropu je $3\,051,00 \text{ m}^2$.

Šikmá strecha

Šikmú strechu je tvorená z troch vrstiev doskách v celkovej hrúbke 95 mm. Dosky sú pokryté izolačnou doskou z minerálnej vlny o hrúbke 40 mm a následne prekryté plechovou krytinou.

Súčiniteľ prechodu tepla plochej strechy je $0,79 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ a celková plocha stropu je $1\,267,18 \text{ m}^2$.

4.4 Zhodnotenie obalového plášťa budovy

V nasledujúcich kapitolách sú vyhodnotené tepelno-technické vlastnosti jednotlivých stavebných konštrukcií a výpočet súčiniteľov prechodu tepla jednotlivých stavebných konštrukcií. Pri výpočte plôch obalových konštrukcií sú započítané len teplo-výmenné plochy bez vystupujúcich konštrukcií.

Konštrukcie posudzujeme na splnenie maximálnych hodnôt súčiniteľa prechodu tepla konštrukcie U_{\max} a aj cieľovú normalizovanú hodnotu (od 1.1.2021 požadovanú) U_{r2} podľa STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019 tab. 1. Ak by prišlo k návrhu zlepšenia tepelno-technických vlastností konštrukcií, tak je potrebné tieto konštrukcie navrhnuť tak, aby spĺňali kritéria minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebnej konštrukcie (cieľovú normalizovanú hodnotu [od 1.1.2021 požadovanú] U_{r2} podľa STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019 tab. 1.); minimálnej teploty vnútorného povrchu (hygienické kritérium); minimálnej priemernej výmeny vzduchu v miestnosti (kritérium výmeny vzduchu); maximálnej mernej potreby tepla na vykurovanie (energetické kritérium); stanoviť potrebu tepla na vykurovanie s preukázaním predpokladu splnenia energetickej hospodárnosti budovy (kritérium minimálnej požiadavky na energetickú hospodárnosť budov) podľa STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019.

Tabuľka 11 – Vyhodnotenie konštrukcií obalového plášťa budovy

Konštrukcia	Plocha A_i [m ²]	U_i – vypočítaná [W/(m ² .K)]	U_{max} [W/(m ² .K)]	Hodnotenie	U_{r2} [W/(m ² .K)]	Hodnotenie
Ľahký obvodový plášť	2 709,36	3,85	1,10	Nevyhovuje	1,00	Nevyhovuje
Obvodová stena nad terénom	482,74	1,85	0,46	Nevyhovuje	0,22	Nevyhovuje
Obvodová stena pod terénom	1 089,17	$R=0,167$	$[R_{min}=0,7$ (m ² .K/W)]	Nevyhovuje	$[R_{r2}=1,5$ (m ² .K/W)]	Nevyhovuje
Podlaha na teréne	3 192,00	$R=$ 0,167	$[R_{min}=1,0$ (m ² .K/W)]	Nevyhovuje	$[R_{r2}=2,0$ (m ² .K/W)]	Nevyhovuje
Strop pod nevykurovaným priestorom	141,00	0,80	0,35	Nevyhovuje	0,20	Nevyhovuje
Plochá strecha	3 051,00	0,75	0,30	Nevyhovuje	0,15	Nevyhovuje
Šikmá strecha	1 267,18	0,79	0,46	Nevyhovuje	0,15	Nevyhovuje

Z predchádzajúcej tabuľky je zrejmé, že všetky konštrukcie obalového plášťa budovy, nevyhovujú podmienke splnenia maximálnych hodnôt súčiniteľa prechodu tepla konštrukcie U_{max} podľa STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019 tab. 1.

Všetky konštrukcie taktiež nespĺňajú súčasné požiadavky U_{r2} , splnenie tejto požiadavky je však vyžadované iba pri vykonaní rekonštrukcie obvodového plášťa.

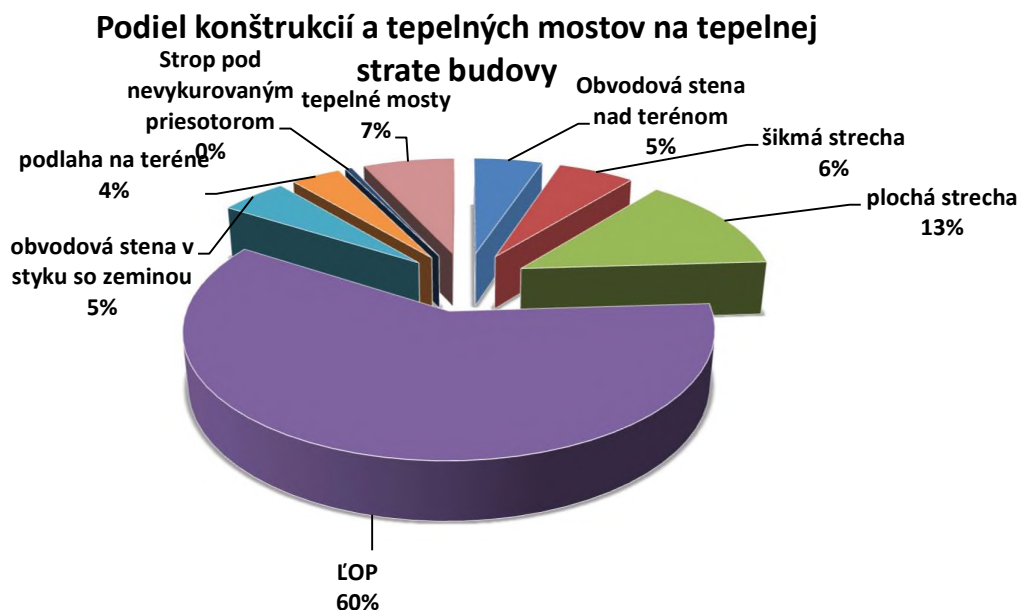
4.5 Celkové hodnotenie obalových stavebných konštrukcií

Splnenie minimálnej požiadavky priemerného súčiniteľa prechodu tepla všetkých obalových konštrukcií budovy podľa STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019 je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 12 – Hodnotenie priemerného súčiniteľa prechodu tepla

Faktor tvaru budovy	$U_{e,m}$ – vypočítaná [W/(m ² .K)]	$U_{e,m}$ – maximálna [W/(m ² .K)]	Hodnotenie	$U_{e,m}$ – cieľová maximálna [W/(m ² .K)]	Hodnotenie
0,18	1,45	0,69	Nevyhovuje	0,38	Nevyhovuje

Z predchádzajúcej tabuľky je zrejmé, že obalové konštrukcie vyhovujú podmienke splnenia maximálnej ale nespĺňajú požiadavku odporúčanej hodnoty priemerného súčiniteľa prechodu tepla $U_{e,m}$ podľa STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019 tab. 3.



Obrázok 56 – Podiel konštrukcií a tepelných mostov na tepelnej strate budovy

4.6 Výpočet mernej potreby tepla na vykurovanie – Normalizovaný výpočet

Výpočet mernej potreby tepla je hodnotením energetického kritéria, ktoré zohľadňuje vplyv stavebných konštrukcií na maximálnu potrebu tepla bez zohľadnenia kategórie budovy podľa účelu jej využitia. Pre výpočet mernej potreby tepla na vykurovanie normalizovaným hodnotením boli použité normalizované vstupné údaje o vonkajších klimatických podmienkach a vnútornom prostredí budovy. Normalizované hodnotenie nereprezentuje skutočnú potrebu tepla na vykurovanie, slúži len na porovnanie merných potrieb tepla objektov podľa STN 73 0540-2. Počet dennostupňov pre normalizované hodnotenie je určený na 3422 K.deň pre vnútornú teplotu 20 °C. Pri výpočte tepelných strát vetraním bolo uvažované s normovou hodnotou (podľa STN 73 0540-2) - 0,5 1/h násobnou výmenou vzduchu. Hodnota pre vnútorné zisky bola stanovená na základe normy STN 73 0540-2, uvažovaná hodnota nebytové domy $q_i=6$ W/m². Solárne zisky boli stanovené na základe celkovej energie slnečného žiarenia I_{sj} podľa STN EN ISO 13 790/NA. Merná potreba tepla na vykurovanie bola vypočítaná mesačnou metódou.

Tabuľka 13 – Údaje z výpočtu mernej potreby tepla na vykurovanie (mesačná metóda) – normalizovaný výpočet

Obostavaný objem	65 062,0	m ³
Merná plocha	12 278,0	m ²
Počet dennostupňov pre $T_i=20$ °C	3 421,5	K.deň
Merná tepelná strata prechodom H_T	17 419,6	W/K

Merná tepelná strata vetraním H_v	9 124,9	W/K
Solárne zisky Q_s	165 611,4	kWh
Vnútorné zisky Q_i	374 822,8	kWh
Potreba tepla na vykurovanie	1 530 920,4	kWh/rok
Faktor tvaru budovy	0,18	1/m
Merná potreba tepla na vykurovanie $Q_{H,nd}$	124,7	kWh/(m².rok)

Tabuľka 14 – Preukázanie predpokladu splnenia energetického kritéria

STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019 kap. 9.1.2			
Budovy spĺňajú energetické kritérium, ak majú v závislosti od faktora tvaru budovy mernú potrebu tepla $Q_{H,nd} \leq Q_{H,nd,N}$			
STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019		Hodnota	Hodnotenie
Maximálna hodnota	$Q_{H,nd,max}$ [kWh/(m ² .rok)]	70,00	Nevyhovuje
Cieľová normalizovaná hodnota	$Q_{H,nd,r2}$ [kWh/(m ² .rok)]	25,00	Nevyhovuje

Vypočítaná merná potreba tepla na vykurovanie pre budovu $Q_{H,nd} = 124,69$ kWh/(m².rok) spĺňa podmienku maximálnej hodnoty pre energeticky úsporné budovy podľa STN 73 0540-2 + Z1 + Z2: 2019.

4.7 Výpočet pre danú lokalitu s reálnym využívaním budovy (upravený výpočet)

Pre účely vyhodnotenia navrhovaných stavebných opatrení budov bol použitý upravený výpočet mernej potreby tepla. Počet dennostupňov bol určený pre lokalitu Bratislava ako priemer za obdobia pre ktoré boli poskytnuté údaje o spotrebe tepla.

Priebeh vykurovacieho obdobia je charakterizovaný počtom dennostupňov, ktorý je vypočítaný z počtu vykurovacích dní a priemernej vonkajšej teploty v jednotlivých dňoch vykurovacieho obdobia. Z tabuľky ďalej vyplýva, že klimatická oblasť za hodnotené roky je v priemere o 15 % teplejšia ako normalizované klimatické podmienky podľa STN EN ISO 13 790/NA. Priemerný počet dennostupňov pre vnútornú teplotu 20 °C za obdobie 2021 až 2023 je 2 925,8 K.deň.

Tabuľka 15 – Porovnanie počtu dennostupňov

Pre vnútornú teplotu 20 °C	2021	2022	2023	Priemer
Počet dennostupňov (Bratislava)	3 199,7	2 849,0	2 728,8	2 925,8
Počet normalizovaných dennostupňov (STN EN 13 790/NA)	3 422			
Pomer k normalizovanému počtu dennostupňov	0,94	0,83	0,80	0,85

Pri výpočte bolo vychádzané z nameraných údajov pre lokalitu Žiar nad Hronom a z vnútornej teploty 20 °C, čo tvorí počet dennostupňov 2 925,8 K.deň. Priemerná teplota vnútorného vzduchu vo vykurovacom období je určená na základe skutočných spotrieb tepla na vykurovanie za hodnotené obdobie a vypočítanej potreby tepla na vykurovanie. Pri výpočte tepelných strát vetraním sa uvažovalo s hodnotou $n=0,5$ 1/h násobnou výmenou vzduchu. Hodnota pre vnútorné zisky uvažovaná 4 W/m². Vplyv tepelných mostov bol uvažovaný s hodnotou $\Delta U=0,01$. Solárne zisky boli stanovené na základe celkovej energie slnečného žiarenia I_{sj} podľa STN EN ISO 13 790/NA. Stanovené dennostupne a upravené výpočtové hodnoty boli použité na určenie optimálnej mernej potreby tepla na vykurovanie upraveným hodnotením.

Tabuľka 16 – Údaje z výpočtu mernej potreby tepla na vykurovanie (mesačná metóda) – upravený výpočet

Obostavaný objem	65 062,0	m ³
Merná plocha	12 278,0	m ²
Počet dennostupňov pre Žiar nad Hronom (priemer 2021-2023) $T_i=20$ °C	2 728,8	K.deň
Počet dennostupňov pri upravenej teplote $T_i=21,0$ °C	2 728,8	K.deň
Merná tepelná strata prechodom H_T	17 419,6	W/K
Merná tepelná strata vetraním H_v	9 124,9	W/K
Solárne zisky Q_s	165 611,7	kWh
Vnútorné zisky Q_i	374 822,8	kWh
Potreba tepla na vykurovanie	1 233 016,0	kWh/rok
Faktor tvaru budovy	0,18	1/m
Merná potreba tepla na vykurovanie $Q_{H,nd}$	100,4	kWh/(m².rok)

5 Návrh opatrení na zníženie spotreby energie a ich ekonomické a environmentálne vyhodnotenie

Na zníženie energetickej náročnosti objektu, a teda aj zníženie spotreby energie na vykurovanie boli navrhnuté nižšie uvedené opatrenia. Každé opatrenie je ekonomicky vyhodnotené návratnosťou na základe nákladov na vykonanie opatrenia a energetických úspor násobených cenami energií. **Úspory na energiách jednotlivých navrhnutých opatrení boli porovnávané k reálnej spotrebe energií za rok 2023.** Jednotkové ceny boli stanovené ako predpoklad zastabilizovaných cien do budúcnosti vzhľadom na kolísanie cien energií za posledné tri kalendárne roky.

Výsledná jednotková cena:

- **Zemný plyn: 0,0700 EUR bez DPH/kWh; 0,084 Eur s DPH/kWh**
- **Elektrická energia: 0,1800 EUR s DPH/kWh; 0,216 Eur s DPH/kWh**

Pre každé navrhované opatrenie je vykonané ekonomické vyhodnotenie. Vychádza sa pri nich zo súboru štandardných podmienok a aktuálnych cien energie pri stanovení potenciálu úspor

energie a nákladov na ich obstaranie (navrhnutých opatrení), z predbežného odhadu investičných nákladov podľa obvyklých aktuálnych cien stavebných výrobkov, strojov, zariadení a stavebných prác na trhu bez zohľadnenia vedľajších vynútených nákladov, so zohľadnením technickej životnosti navrhovaného opatrenia. Reálna diskontná sadzba so zohľadnením ročnej miery inflácie (3,0 %) bola stanovená vo výške 5,0 %.

Pre každé uvedené opatrenie boli vypočítané základné ukazovatele efektívnosti. Sú to:

Jednoduchá doba návratnosti investície – doba splácania (T_s)

$$T_s = \frac{IN}{CF}$$

Kde: IN = investičné náklady
 CF = ročné Cash - Flow projektu

Diskontovaná doba návratnosti investície (výpočetom z diskontovaného Cash – Flow projektu – T_{sd})

$$T_{sd} = \sum_{t=1}^{-t} CF_t \cdot (1 + r) - IN = 0$$

Kde: CF_t = ročné prínosy projektu (zmena peňažných tokov pre realizáciu projektu)
 r = diskont
 $(1 + r)^{-t}$ = odúčročiteľ

Čistá súčasná hodnota (NPV)

$$NPV = \sum_{t=1}^{T_z-t} CF_t \cdot (1 + r) - IN$$

Kde: CF_t = Cash - Flow projektu v roku t
 r = diskont
 t = hodnotené obdobie (1 až n rokov)
 T_z = doba životnosti (hodnotenie) projektu

Vnútročná miera výnosnosti (IRR)

$$IN - \sum_{t=1}^{T_z} CF_t \frac{CF_t}{(1 + r)^t} = 0$$

Pričom platí: $IRR = r$

5.1 Inštalácia fotovoltického systému

V rámci tohto opatrenia sa ako najvhodnejšia plocha na inštaláciu fotovoltickej elektrárne (FVE), vybrala časť plochej strechy s orientáciou na juhovýchod. Panely budú uchytené na nosnú konštrukciu z hliníkových profilov priťahenú na plochej streche.

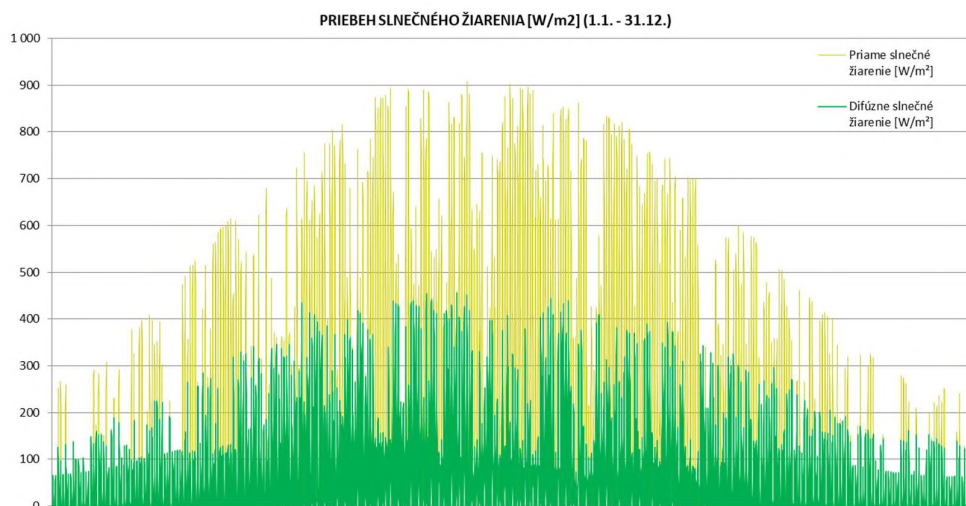
Výkon fotovoltickej elektrárne sa vyhodnocuje podľa spotreby odberného miesta. Orientácia panelov vychádza z geometrie a orientácie striech a z profilov spotreby, tak aby sa maximalizovalo pokrytie spotreby výrobou v Lokálnom zdroji.

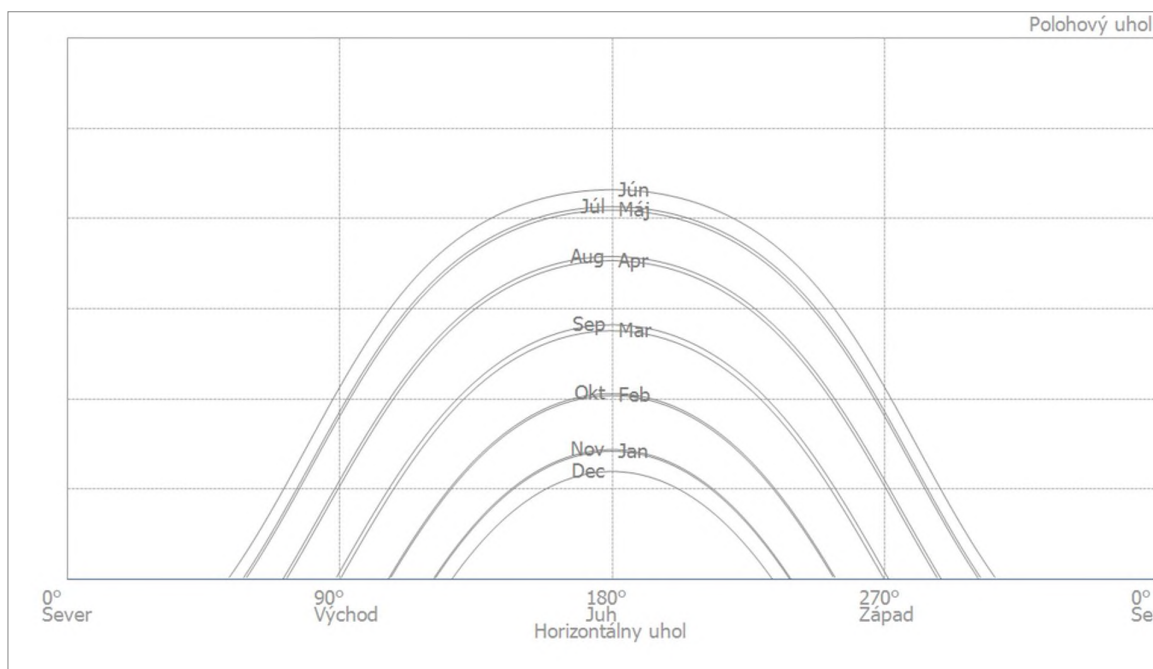
Podľa zákona č. 309/2009 Z. z. Zákon o podpore obnoviteľných zdrojov energie a vysoko účinnej kombinovanej výroby a o zmene a doplnení niektorých zákonov - Výrobca elektriny v lokálnom zdroji môže v **rozsahu maximálnej rezervovanej kapacity lokálneho zdroja** dodávať do sústavy elektrinu vyrobenú v lokálnom zdroji, ktorá nie je spotrebovaná v odbernom mieste identickom s odovzdávacím miestom lokálneho zdroja.

Popis simulačného nástroja pre výpočet fotovoltickej elektrárne

Výpočet potenciálu výroby pomocou fotovoltickej elektrárne bol realizovaný pomocou simulačného nástroja PV*Sol (Valentin Software GmbH) s výpočtovým krokom 1 hodina. PV*SOL je dynamický simulačný program s 3D vizualizáciou a podrobnou analýzou, vrátane napr. vplyvu zatienenia elektrárne so zohľadnením testreferenčného klimatického roka pre lokalitu **Sľach (najbližšie lokalita s dostupnými údajmi)**. V rámci výpočtu sa uvažovalo s účinnosťami nielen samotných panelov, ale elektrárne ako systémového celku. PV*SOL má veľmi rozsiahlu databázu (tisíce vysokokvalitných fotovoltických modulov, meničov a batériových systémov).

Vo výpočte uvažovalo s referenčným typom: LONGI Solar typ: TSM – 450 – DEG17MC.20(II) s menovitým výkonom 450 Wp.





Obrázok 57 – Priebeh slnečného žiarenia a výška slnka

Vo výpočtoch sa uvažovalo s nasledovnými parametrami žiarenia:

globálne horizontálne žiarenie: 1 187,8 kWh/m²

difúzne žiarenie na vodorovnej rovine: 616,46 kWh/m²

Návrh výkonu fotovoltaického systému

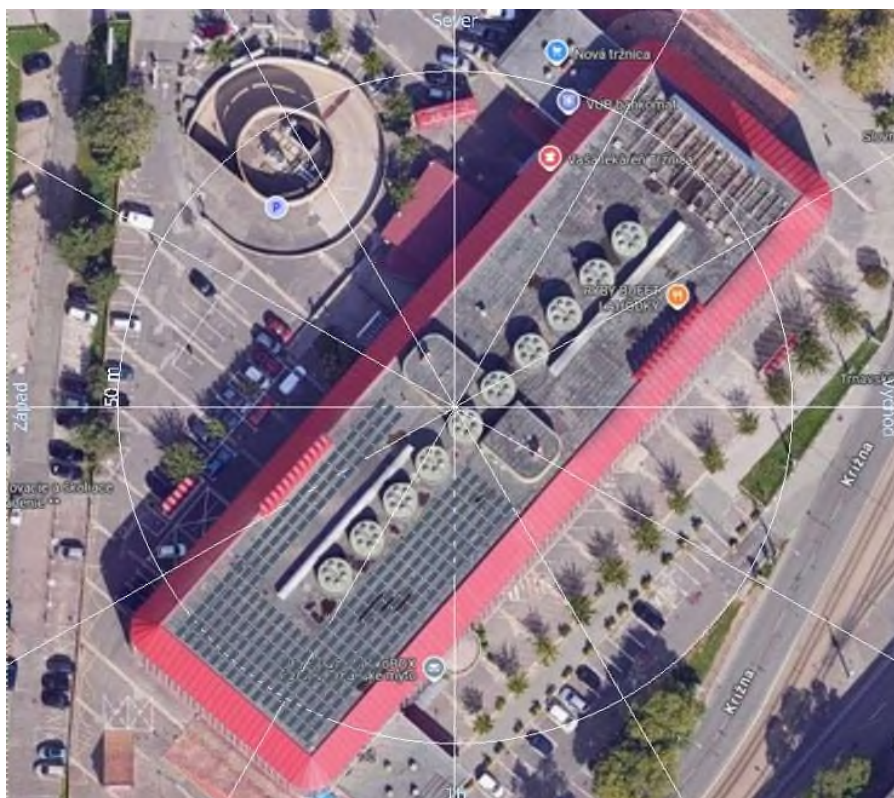
Z poskytnutých údajov 15 minútových spotrieb elektrickej energie pre odberné miesto bolo vyhodnotené, že je vhodné osadiť fotovoltaickú elektrárňu na strechu objektu.

Pre dané odberné miesto bola vyhodnotená ako najoptimálnejšie riešenie inštalácia **lokálneho zdroja s inštalovaným výkonom 108 kWp (240 ks panelov s výkonom 450 Wp)** čo znamená inštaláciu s meničmi o súhrnnom výkone 99 kW.

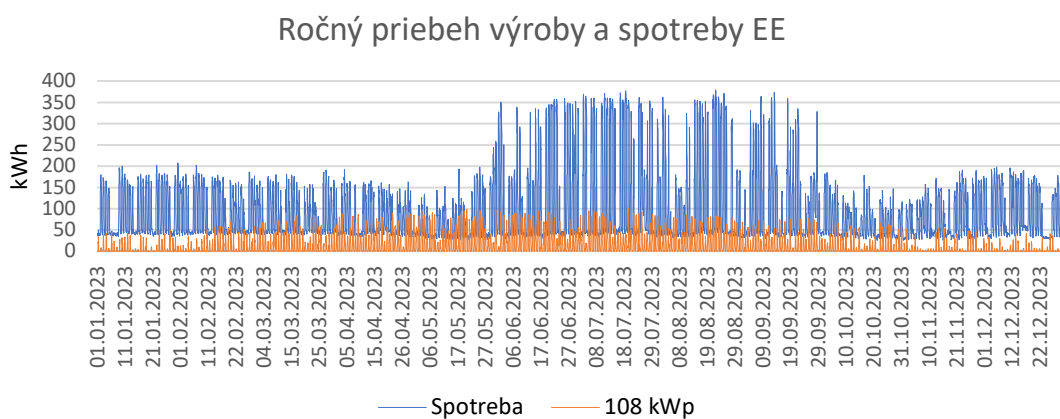
Návrh orientácie panelov

Navrhujeme inštaláciu na plochú strechu s orientáciou na juhovýchod, so sklonom panelov 10°. Najdôležitejšie je osadenie fotovoltaickej elektrárne tak, aby nedochádzalo k jej tieneniu vlastnou, resp. susednou budovou a okolitou technológiou resp. zeleňou (stromami).

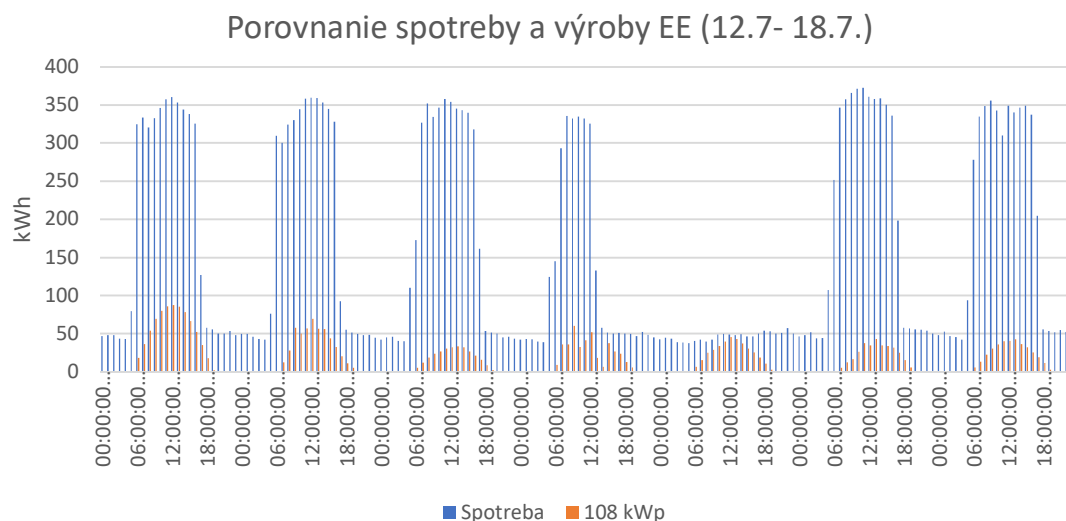
Návrh fotovoltaickej elektrárne podlieha statickému posúdeniu strechy a jej možnému priťaženiu.



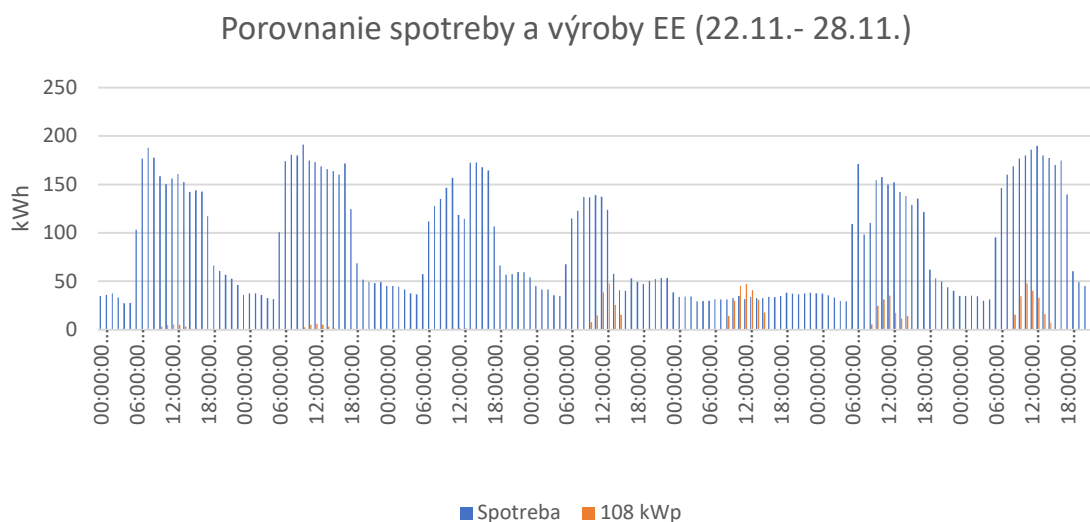
Obrázok 58 – Návrh umiestnenia fotovoltickej elektrárne na streche budovy



Obrázok 59 – Porovnanie ročnej spotreby EE budovy a výroby EE fotovoltickej elektrárne



Obrázok 60 – Porovnanie týždennej spotreby EE budovy a výroby EE fotovoltickej elektrárne - leto



Obrázok 61 – Porovnanie týždennej spotreby EE budovy a výroby EE fotovoltickej elektrárne - zima

Tabuľka 17 - Ekonomické vyhodnotenie - Inštalácia FVE (108 kWp)

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	118 800 Eur bez DPH
Ročná úspora elektrickej energie (spotrebovaná)	76 814 kWh

Ročná úspora elektrickej energie (prebytky)	44 829 kWh
Ročná úspora elektrickej energie (celková možná výroba)	121 643 kWh
Ročná úspora nákladov na energiu	13 827 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	15 rokov
Prostá doba návratnosti investície	8,59 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	10,08 rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	165 060 Eur bez DPH
Vnútoraná miera výnosnosti (IRR)	7,9 %

5.2 Rekonštrukcia vzduchotechniky

Vzduchotechnické zariadenia sú vzhľadom na svoj vek morálne a technicky zastarané. Riadiaci systém zabezpečujúci správny chod týchto VZT jednotiek je nefunkčný čím je ohrozená prevádzka vetraných priestorov nakoľko VZT jednotky zabezpečujú okrem výmeny vzduchu tiež ohrev a chladenie týchto priestorov.

V rámci rekonštrukcie je uvažovaná kompletná výmena vzduchotechnických jednotiek v strojovniach na 3.NP za nové vrátane realizácie nového silového napájania a systému merania a regulácie. Vymenené budú tiež pôvodné vzduchotechnické rozvody v rámci strojovne vzduchotechniky ako aj zmiešavacie uzly k ohrievačom a chladičom jednotlivých zariadení.

Každá z jestvujúcich VZT jednotiek bude nahradená novou samostatnou VZT jednotkou (zlúčená prírodná a odvodná jednotka do jedného kompaktného zariadenia) zabezpečujúcou prívod čerstvého upraveného vzduchu a odvod vzduchu z vetraného priestoru. Veľkosť nových VZT jednotiek bude navrhnutá na zabezpečenie požadovanej teploty vnútorného priestoru v zimnom a letnom období. Nasávanie čerstvého vzduchu bude zo spoločného vzduchového kanála. Výfuk bude realizovaný do jestvujúceho vzduchového kanála. Na výfukovom a sacom potrubí bude mať každá jednotka osadenú uzatváraciu klapku so servopohonom. V rámci rekonštrukcie budú menené v strojovni vymenené jestvujúce vzduchotechnické rozvody za nové z pozinkovaného oceľového plechu, ktoré budú po celej dĺžke tepelne izolované izoláciou so syntetického kaučuku. V každej jednotke bude zabezpečený predohrev vzduchu v doskovom výmenníku SZT. Zdrojom tepla bude jestvujúca výmenníková stanica tepla. Zdrojom chladu bude jestvujúca kompresorová chladiaca jednotka. K ohrievaču a chladiču každej novej jednotky budú privedené nové tepelne zaizolované rozvody odpichnuté od jestvujúcich rozvodov v strojovni, na ktorých budú osadené nové zmiešavacie uzly. Z každej VZT jednotky bude zabezpečený odvod kondenzátu cez protizápachový sifón do jestvujúcej guličky v podlahe. Na prívode bude zabezpečená dvojstupňová filtrácia vzduchu a na odvode jednostupňová. V jednotkách budú osadené ventilátory s EC motormi. Na výstupe zo zariadení budú osadené tlmiče hluku.

Elektrické vedenie ku všetkým novým jednotkám bude vedené nové. Bude vyhotovené z materiálov podľa aktuálne platných noriem. Elektrické vedenie bude napájané zo spoločného rozvádzača pre MaR a ELI. Každéj jednotke bude prislúchať samostatný rozvádzač.

Systém MaR bude riadiť chod VZT zariadení podľa časového plánu, riadenie obtoku rekuperátora, ohrev a chladenie privádzaného vzduchu pomocou regulačných ventilov, protimarazovú ochranu a výstražné signály: porucha ventilátorov a údržba filtrov.

Tabuľka 18 – Ekonomické vyhodnotenie – rekonštrukcia vzduchotechniky

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	1 235 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	110 355 kWh
Miera úspory tepla	8,7 %
Ročná úspora tepla	89 612 kWh
Miera úspory elektrickej energie	11,1 %
Ročná úspora nákladov na energiu	29 373 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	20 rokov
Prostá doba návratnosti investície	42,05 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	- rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	- Eur bez DPH
Vnútna miera výnosnosti (IRR)	- %

5.3 Využitie odpadového tepla z chladenia na predohrev TV

5.3.1 Prevádzka s pivovarom

V prípade prevádzky pivovaru v objekte je uvažované zvýšenie spotreby teplej vody o 48 m³ teplej vody za týždeň. Pri takomto významnom navýšení letnej spotreby teplej vody je vhodné realizovať jej ohrev z odpadového tepla z chladenia cez tepelné čerpadlo voda-voda. Týmto spôsobom je možné pokryť celú letnú spotrebu teplej vody za minimálne náklady len z odpadového tepla z chladenia.

Tabuľka 19 – Ekonomické vyhodnotenie – využitie odpadového tepla z chladenia na predohrev TV (prevádzka s pivovarom)

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	110 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	96 531 kWh
Miera úspory tepla	7,6 %

Ročná úspora nákladov na energie	11 584 Eur s DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	20 rokov
Prostá doba návratnosti investície	9,50 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	11,34 rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	172 336 Eur s DPH
Vnútoraná miera výnosnosti (IRR)	8,4 %

5.3.2 Súčasná prevádzka

V letnom období počas procesu chladenia objektu vzniká odpadové teplo (teplota vody na kondenzátore 30-40 °C), ktoré je následne marené v chladiacej veži. Využitie odpadového tepla z chladenia na predohrev teplej vody pozostáva z vradenia doskového výmenníka tepla na kondenzačnú stranu zdroja chladu a doplnenia zásobníkového ohrievača na predohriatu teplú vodu, ktorá sa následne dohreje na požadovanú teplotu v jestvujúcich zásobníkoch.

Tabuľka 20 – Ekonomické vyhodnotenie – využitie odpadového tepla z chladenia na predohrev TV (súčasná prevádzka)

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	70 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	22 983 kWh
Miera úspory tepla	1,8 %
Ročná úspora nákladov na energie	2 758 Eur s DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	20 rokov
Prostá doba návratnosti investície	25,38 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	- rokov

5.4 Rekonštrukcia fasády 2.NP a 3.NP

Navrhujeme rekonštrukciu transparentnej časti fasády na 2.NP a 3.NP so zachovaním existujúceho členenia. Je uvažované so zasklením z izolačného dvojskla.

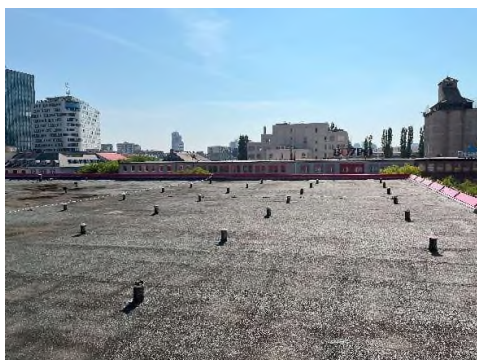
Tabuľka 21 - ekonomické vyhodnotenie – rekonštrukcia fasády na 2.NP a 3.NP

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	802 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	68 683 kWh
Miera úspory tepla	5,4 %
Ročná úspora nákladov na energie	8 242 Eur bez DPH

Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	30 rokov
Prostá doba návratnosti investície	97,31 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	- rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	- Eur bez DPH
Vnútorná miera výnosnosti (IRR)	- %

5.5 Zateplenie plochej strechy

Navrhujeme zateplenie plochej strechy s tepelnou izoláciou s hrúbkou 200 mm a $\min \lambda = 0,038 \text{ W/(m.K)}$ s následnou inštaláciou novej hydroizolačnej vrstvy strechy, ktorá v aktuálnom stave vykazuje netesnosti na viacerých miestach.



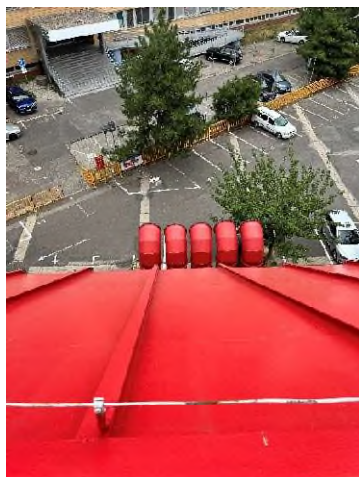
Obrázok 62 - Plochá strecha

Tabuľka 22 – Ekonomické vyhodnotenie – zateplenie plochej strechy

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	484 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	39 636 kWh
Miera úspory tepla	9,5 %
Ročná úspora nákladov na teplo	14 382 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	30 rokov
Prostá doba návratnosti investície	33,65 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	- rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	- Eur bez DPH
Vnútorná miera výnosnosti (IRR)	- %

5.6 Zateplenie šikmej strechy s novým oplechovaním

Pôvodná uvažovaná skladba šikmej strechy vykazuje vysokú hodnotu súčiniteľa prechodu tepla s odhadovanou hrúbkou tepelnej izolácie tak ako na streche 40 mm. Navrhujeme zateplenie šikmej strechy s tepelnou izoláciou s hrúbkou 200 mm a $\min \lambda = 0,038 \text{ W/(m.K)}$.



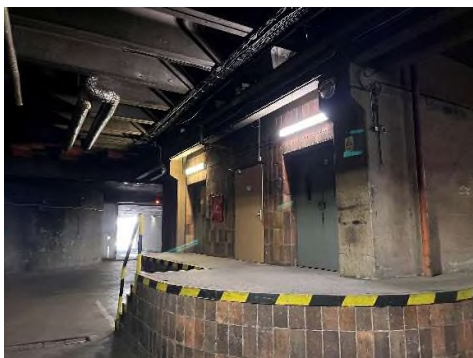
Obrázok 63 - Šikmá strecha

Tabuľka 23 - ekonomické vyhodnotenie – výmena ľahkého obvodového plášťa s izolačným dvojsklom a integrovanými fotovoltickými článkami v zasklení

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	343 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	45 631 kWh
Miera úspory tepla	3,6 %
Ročná úspora nákladov na energiu	5 476 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	30 rokov
Prostá doba návratnosti investície	62,64 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	- rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	- Eur bez DPH
Vnútoraná miera výnosnosti (IRR)	- %

5.7 Inštalácia rýchlobežnej brány pri vjazde do suterénu

V prevádzkovej časti suterénu, kde prebieha zásobovanie budovy a odvoz odpadu nie je momentálne brána, ktorú by bolo možné využívať počas dňa. Rýchlobežná rolovacia brána s vysokou tesnosťou a jednoduchou montážou a údržbou zvýši teplotu vnútorného vzduchu v tomto priestore. Zároveň tak zníži ochladzovanie stropu, resp. podlahy 1.NP.



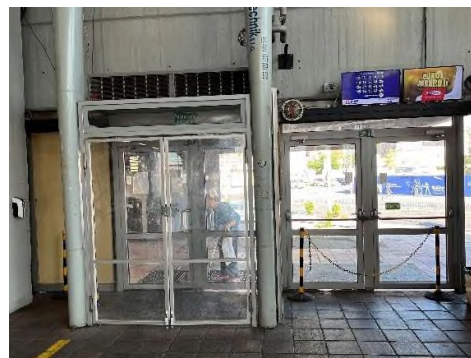
Obrázok 64 - Prevádzková časť suterénu

Tabuľka 24 - ekonomické vyhodnotenie – inštalácia rýchlobežnej brány pri vjazde do suterénu

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	10 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	25 241 kWh
Miera úspory tepla	2 %
Ročná úspora nákladov na energie	3 029 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	30 rokov
Prostá doba návratnosti investície	3,30 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	3,53 rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	59 368 Eur bez DPH
Vnútorná miera výnosnosti (IRR)	30,2 %

5.8 Vybudovanie zádveria

Prevádzka budovy najmä počas zimných mesiacov je výrazne ovplyvnená únikom tepla pri vstupoch do objektu. Pri vstupe do objektu je citeľné prúdenie vzduchu. Príčinou tohto prúdenia je chýbajúce alebo nesprávne inštalované zádverie v budove. Navrhujeme vybudovať pri všetkých vstupoch do objektu zádverie s vhodne zvoleným konštrukčným riešením, ktoré by nemalo negatívny vplyv na celkový vzhľad objektu. Existujúce vstupné dvere, zameniť za dvojicu posuvných dverí s automatickým otváraním s minimálnou vzdialenosťou medzi nimi 2 metre.



Obrázok 65 - Východná časť budovy

Tabuľka 25 - ekonomické vyhodnotenie - vybudovanie zádveria

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	45 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	37 862 kWh
Miera úspory tepla	3 %
Ročná úspora nákladov na energiu	4 543 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	30 rokov
Prostá doba návratnosti investície	9,90 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	11,93 rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	89 053 Eur bez DPH
Vnútna miera výnosnosti (IRR)	9,4 %

5.9 Výmena ľahkého obvodového plášťa

Existujúci stav ľahkého obvodového plášťa je v nevyhovujúcom technickom stave. Na viacerých miestach dochádza k veľkým únikom tepla. Na niektorých zaskleniach je poškodená proti slnečná fólia, čo spôsobuje nežiadúci vizuálny efekt a znižuje dobrý dojem v budove a pred budovou. Výmenu ľahkého obvodového plášťa odporúčame realizovať spolu so zateplením strechy a sokla. Posúdili sme dve varianty obnovy ľahkého obvodového plášťa. Jeden variant s novým hliníkovým rámom so zachovaním existujúceho členenia ľahkého obvodového plášťa so zasklením s izolačného dvojskla. Druhý variant je doplnený o integrované fotovoltaické moduly do zasklenia na juhovýchodnej fasáde objektu (od ulice Krížna). Fotovoltaické moduly sú uvažované iba vo vrchných dvoch radách zasklenia. Tieto moduly budú vytvárať zaujímavý dizajnový prvok. Zároveň bez výrazného zásahu do architektúry budovy, bude objekt Novej Tržnice disponovať moderným prvkom.



Obrázok 66 - Ľahký obvodový plášť

5.9.1 S izolačným dvojsklom a integrovanými fotovoltickými článkami v zasklení

Variant č. 2 je totožný s variantom č.1 avšak na juhovýchodnej fasáde je uvažované s integrovaním fotovoltických modulov do zasklenia vo vrchných dvoch radách zasklenia.



Obrázok 67 - Ľahký obvodový plášť s vyznačením zasklenia s integrovanou fotovoltikou

Tabuľka 26 - ekonomické vyhodnotenie – výmena ľahkého obvodového plášťa s izolačným dvojsklom a integrovanými fotovoltickými článkami v zasklení

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	2 620 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	421 301 kWh
Miera úspory tepla	33,4 %
Ročná úspora nákladov na energie	55 596 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	30 rokov

Prostá doba návratnosti investície	47,13 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	- rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	- Eur bez DPH
Vnútoraná miera výnosnosti (IRR)	- %

5.9.2 S izolačným dvojsklom

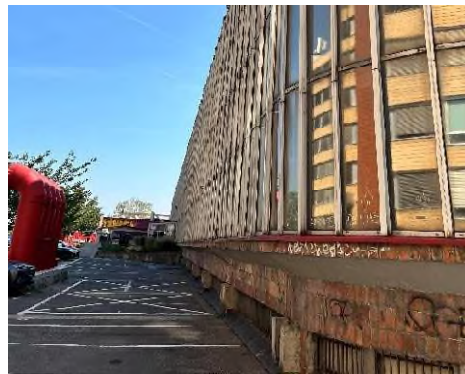
Uvažovaná je rekonštrukcia kompletného ľahkého obvodového plášťa so zachovaním existujúceho členenia fasády. Je uvažované so zasklením z izolačného dvojskla.

Tabuľka 27 - ekonomické vyhodnotenie – výmena ľahkého obvodového plášťa s izolačným dvojsklom

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	2 440 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	439 040 kWh
Miera úspory tepla	34,8 %
Ročná úspora nákladov na energie	52 685 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	30 rokov
Prostá doba návratnosti investície	46,31 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	- rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	- Eur bez DPH
Vnútoraná miera výnosnosti (IRR)	- %

5.10 Zateplenie sokla

V rámci výmeny ľahkého obvodového plášťa navrhujeme realizovať zateplenie sokla. Navrhujeme zateplenie sokla s tepelnou izoláciou s hrúbkou 150 mm a min $\lambda = 0,038 \text{ W/(m.K)}$.



Obrázok 68 – Sokel obvodovej steny

Tabuľka 28 – Ekonomické vyhodnotenie – zateplenie sokla

Položka hodnotenia	Hodnota
Investičné náklady na realizáciu opatrenia	63 000 Eur bez DPH
Ročná úspora tepla	53 094 kWh
Miera úspory tepla	4,2 %
Ročná úspora nákladov na teplo	6 371 Eur bez DPH
Dĺžka technickej životnosti navrhovaného opatrenia	30 rokov
Prostá doba návratnosti investície	9,89 rokov
Diskontovaná doba návratnosti investície	11,90 rokov
Čistá súčasná hodnota (NPV)	124 879 Eur bez DPH
Vnútna miera výnosnosti (IRR)	9,4 %

5.11 Energetický manažment

Úlohou energetického manažmentu je systematické sledovanie skutočnej energetickej spotreby, analýze výsledkov, realizácie nápravných (úsporných) opatrení a následnom spätnom vyhodnocovaní prínosov už realizovaných opatrení.

Úspory energie sú dosahované predovšetkým realizáciou beznákladových a nízkonákladových opatrení, a systém zároveň umožňuje nachádzať a posudzovať úsporné opatrenia investičného charakteru.

Zavedenie energetického manažmentu pozostáva z troch nasledujúcich krokov:

1. Integrácia merania spotreby energií a integrácia kľúčových prevádzkových technológií
2. Analýza spotrieb energií, spotreby a prevádzky technológií s následnou identifikáciou potenciálu pre efektívne riadenie
3. Riadenie a optimalizácia chodu prevádzkových technológií/posúdenie zmeny energetického systému

Nástrojom pre výkon energetického manažmentu je platforma zabezpečujúca zber údajov z jednotlivých meracích zariadení a senzorov, analýzu dát, vytváranie reportov a riadenie prevádzky technológie podľa výsledkov analytických výstupov a vlastných logických algoritmov.

Odporúčaný návrh implementácie energetického manažmentu pre prevádzkový objekt:

1. Inštalácia podružného merania spotreby elektrickej energie, meranie spotreby teplej vody, meranie vyrobeného tepla z výmenníkovej stanice
 Inštalácia snímačov teploty, koncentrácie CO₂, intenzity osvetlenia.
 Zber analýza a vyhodnocovanie meraných dát, návrh úsporných opatrení.

2. Analytický nástroj pre zber dát, ich analýzu, vyhodnocovanie anomálií, stanovenie prahových hodnôt a zasielanie alarmov. Detailná analýza spotreby energie a prevádzky technológie, ktoré sú systémom získavané implementáciou analytického nástroja. Identifikácia potenciálu pre efektívne riadenie.
3. Autonómne riadenie technológie podľa požadovaných algoritmov v závislosti na predpovedi počasia, obsadenosti, kvality vnútorného prostredia....

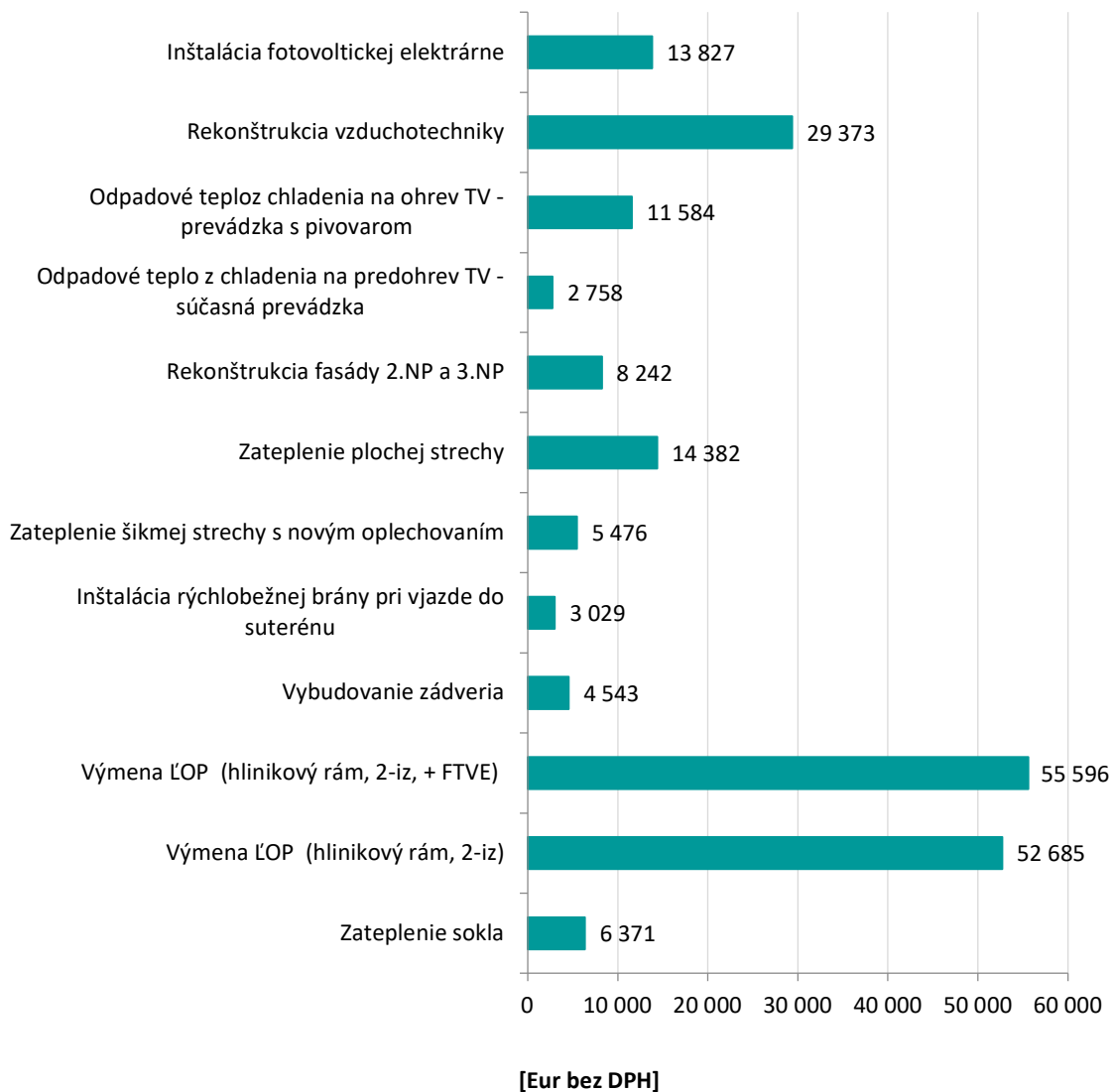
Energetický manažment – odhad úspor

Po implementácii energetického manažmentu predpokladáme dosiahnutie úspory energie vo výške 5 % z celkovej ročnej spotreby energie (konzervatívny odhad) po prvom kroku implementácie a 10 % po druhom kroku implementácie. V tejto odhadovanej úspore nie sú zarátané úspory na ostatných opatreniach, ktoré už sú súčasťou tejto analýzy.

5.12 Porovnanie výsledkov navrhovaných opatrení

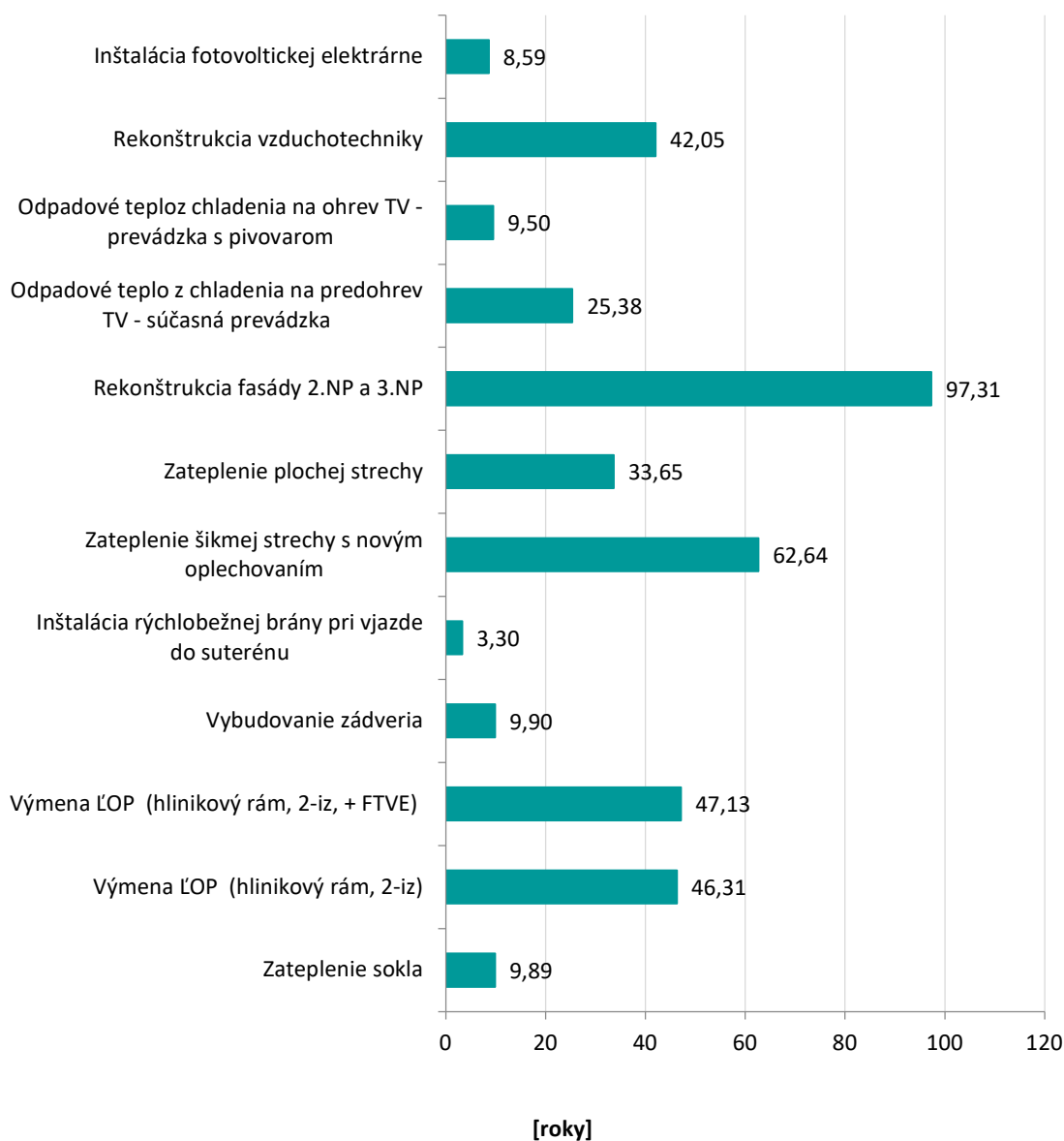
Realizáciou jednotlivých opatrení je možné dosiahnuť rozdielnu úsporu energie a tiež rozdielnu návratnosť vložených finančných prostriedkov. Z uvedených opatrení najvyššie úspory energie vykazuje výmena ĽOP a najkratšiu návratnosť investície vykazuje inštalácia rýchlobežnej brány pri vjazde do suterénu. Porovnanie týchto hodnôt je uvedené v nasledujúcich grafoch.

Porovnanie ročných úspor nákladov na energiu posudzovaných opatrení



Obrázok 69 – Porovnanie ročných úspor energie pri jednotlivých opatreniach

Porovnanie jednoduchovej doby návratnosti posudzovaných opatrení



Obrázok 70 – Porovnanie návratnosti investícií pri jednotlivých opatreniach

6 Záver

Energetický audit preukázal, že v hodnotenej budove sa nachádza potenciál úspor. Najväčší potenciál úspor majú opatrenia: výmena ľahkého obvodového plášťa a rekonštrukcia vzduchotechniky. Opatrenia boli navrhované s ohľadom na vyhlásenie budovy ako národnej kultúrnej pamiatky.

Energetický audit má iba odporúčací charakter pre rozhodovací proces vlastníka/prevádzkovateľa objektu. Nepredstavuje obmedzujúci rámec pre realizačný projekt opatrení na zvýšenie energetickej hospodárnosti budov, resp. na zníženie energetickej náročnosti budovy. Rozhodnutie, ktoré z navrhovaných opatrení bude realizované ostáva na rozhodnutí objednávateľa.

Všetky výpočty, závery a odporúčenia tohto energetického auditu vychádzajú z posúdenia spotreby energie z rokov 2022 až 2024. Výška investičných nákladov a ekonomické hodnotenie vychádza z obvyklých cien stavebných materiálov, strojov, zariadení a z cien energie a jednotlivých médií v dobe spracovania tohto energetického auditu.





**Príloha č. 1 – Osvedčenie o odbornej spôsobilosti na výkon činnosti
energetického audítora**

SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Slovenská inovačná a energetická agentúra



OSVEDČENIE

číslo: 321/2014 - 0025

o odbornej spôsobilosti na výkon činnosti energetického audítora

podľa § 12 ods. 8 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov

BOHUŠ Peter Ing.
7.4.1983

SLOVENSKÁ INOVAČNÁ
A ENERGETICKÁ AGENTÚRA
BRATISLAVA

V Banskej Bystrici, 2.12.2015


Dr. Ing. Kvetoslava Šoltésová, CSc.
predseda skúšobnej komisie

SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Slovenská inovačná a energetická agentúra

POTVRDENIE

o zapísaní do zoznamu energetických audítorov

podľa § 12 ods. 9 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov

BOHUŠ Peter Ing.
7.4.1983

SLOVENSKÁ INOVAČNÁ
A ENERGETICKÁ AGENTÚRA
BRATISLAVA
7100

V Banskej Bystrici, 2.12.2015


Dr. Ing. Kvetoslava Šoltésová, CSc.
riaditeľka odboru legislatívy, metodológie a vzdelávania

SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Slovenská inovačná a energetická agentúra



POTVRDENIE

o účasti na aktualizácii odbornej príprave pre energetických audítorov

podľa § 12 ods. 10 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti
a o zmene a doplnení niektorých zákonov

BOHUŠ Peter Ing.
7.4.1983

V Banskej Bystrici, 24. 10. 2023


Dr. Ing. Kvetoslava Šoltésová, CSc.
riaditeľka odboru legislatívy, metodológie a vzdelávania



Príloha č. 2 – Výpis z obchodného registra

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trnava
Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 45335/T

Obchodné meno:	SMARTES s.r.o.	(od: 26.09.2019)
Sídlo:	Kapitulská 463/21 Trnava 917 01	(od: 02.02.2021)
	Kapitulská 470/28 Trnava 917 01	(od: 26.09.2019 do: 01.02.2021)
IČO:	52 667 588	(od: 26.09.2019)
Deň zápisu:	26.09.2019	(od: 26.09.2019)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 26.09.2019)
Predmet činnosti:	Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby (od: 26.09.2019) Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (malooobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) (od: 26.09.2019) Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov (od: 26.09.2019) Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení (od: 26.09.2019) Informatívne testovanie, meranie, analýzy a kontroly (od: 26.09.2019) Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky (od: 26.09.2019) elektroenergetika v rozsahu dodávka elektriny (od: 19.12.2019) Vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb: stavebná časť (od: 02.02.2021) Výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m ² a výšku 15m, drobných stavieb a ich zmien (od: 02.02.2021) Energetická certifikácia budov pre miesto spotreby energie: tepelná ochrana stavebných konštrukcií a budov (od: 02.02.2021) Výkon činnosti energetického audítora (od: 02.02.2021) Poskytovanie energetickej služby s garantovanou úsporou energie (od: 02.02.2021) Poskytovanie služieb autorizovaného stavebného inžiniera v kategórii inžinier pre konštrukcie pozemných stavieb (od: 02.02.2021) Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom (od: 02.02.2021) Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti (od: 02.02.2021) Prípravné práce k realizácii stavby (od: 02.02.2021) Uskutočňovanie stavieb a ich zmien (od: 02.02.2021) Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov (od: 02.02.2021) Prenájom hnutelných vecí (od: 02.02.2021)	
Spoločníci:	Ing. <u>Peter Bohuš</u> A. Hlinku 6433/115 Piešťany 921 01	(od: 02.02.2021)

	<u>Andrej Jančar</u> Kostolecká 112/12 Moravany nad Váhom 922 21	(od: 02.02.2021)
	Ing. <u>Peter Bohuš</u> A. Hlinku 6433/115 Piešťany 921 01	(od: 26.09.2019 do: 01.02.2021)
	<u>Andrej Jančar</u> Kostolecká 112/12 Moravany nad Váhom 922 21	(od: 26.09.2019 do: 01.02.2021)
Výška vkladu každého spoločníka:	Ing. <u>Peter Bohuš</u> Ing. Peter Bohuš Vklad: 2 000 EUR Splatené: 2 000 EUR	(od: 26.09.2019 do: 01.02.2021)
	Andrej Jančar Andrej Jančar Vklad: 3 000 EUR Splatené: 3 000 EUR	(od: 26.09.2019 do: 01.02.2021)
Štatutárny orgán:	konatelia	(od: 26.09.2019)
	Ing. <u>Peter Bohuš</u> A. Hlinku 6433/115 Piešťany 921 01 Vznik funkcie: 26.09.2019	(od: 26.09.2019)
	<u>Andrej Jančar</u> Kostolecká 112/12 Moravany nad Váhom 922 21 Vznik funkcie: 26.09.2019	(od: 26.09.2019)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti koná a podpisuje každý konateľ samostatne.	(od: 26.09.2019)
Základné imanie:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 26.09.2019)
Dátum aktualizácie údajov:	26.01.2023	
Dátum výpisu:	27.01.2023	

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Aktuálne zmeny | Automatizované doplnenie identifikačných údajov | Kontakty na registrové súdy
Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR
Zoznam osôb, ktoré môžu byť vymazané (§768s OBZ)

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

**Právna analýza a návrh odporúčaní k spôsobu
prevádzkovania a zverenia objektu Tržnica, mestskej
časti Bratislava – Nové Mesto**

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

ZADANIE

Právna analýza a návrh odporúčaní k spôsobu prevádzkovania a zverenia objektu Tržnica, mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

Doplnenie k zadaniu:

- existujúce právne vzťahy mesto - mestské časti (Nové Mesto, Vajnory, Rača) - správca nehnuteľnosti,
- existujúce právne vzťahy správca nehnuteľnosti - nájomcovia, a možnosti modifikácie týchto vzťahov s ohľadom na programový dokument „Plán revitalizácie novej Tržnice“,
- právne možnosti prevádzky Novej tržnice s ohľadom na programový dokument „Plán revitalizácie novej Tržnice „a relevantnú reguláciu hospodárenia mestskej časti/mesta, s dôrazom na zabezpečenie flexibility riadenia prevádzky, transparentnosti vzťahov pri využití hospodárskeho potenciálu Novej tržnice a udržanie kontroly nad objektom Novej tržnice zo strany verejného sektora (vlastníka a správcu).

Výsledkom má byť uvedenie možností, akým (právnym) spôsobom môže byť objekt tržnice prevádzkovaný a/alebo aký subjekt s ním môže nakladať/hospodáriť/spravovať ho, napr. či môže byť zverený do správy inému subjektu, či môže byť prevedený na novovytvorenú spoločnosť (obecný podnik) s majetkovou účasťou BANM a/alebo HMBA a pod. s uvedením výhod a nevýhod skúmaných riešení.

Pod pojmom „objekt Tržnica“ sa v tomto texte rozumie komplex nehnuteľností na ulici Šancová v Bratislave, označovaný v zadaní aj ako „nová Tržnica“.

I. OBSAH

ZADANIE	2
I. OBSAH	3
II. ZOZNAM DOKUMENTOV	5
III. ZHODNOTENIE HISTORICKÝCH SÚVISLOSTÍ A SÚČASNÝ STAV	7
1. ZVERENIE SPRÁVY OBJEKTU TRŽNICE HLAVNÝM MESTOM SR BRATISLAVOU DO SPRÁVY MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – NOVÉ MESTO	7
IV. LEGISLATÍVNE VÝCHODISKÁ	11
1. ODŇATIE MAJETKU MESTSKÝM ČASTIAM	11
A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE	11
B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY	11
2. PRÁVO PODIEĽAŤ SA NA HOSPODÁRENÍ OBJEKTU TRŽNICE	11
A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE	11
B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY	12
3. ODŇATIE SPRÁVY OBJEKTU TRŽNICE ZO SPRÁVY EKO – PODNIKU VEREJNOPROSPEŠNÝCH SLUŽIEB	12
A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE	12
B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH MESTSKEJ ČASTI NOVÉ MESTO 12	
4. ZVERENIE ZVERENÉHO MAJETKU HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA, MESTSKEJ ČASTI BA – NOVÉ MESTO DO SPRÁVY INÉMU SPRÁVCOVI 13	
A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE	13
B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY	13
C. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH MESTSKEJ ČASTI BA – NOVÉ MESTO	13
5. PREVOD SPRÁVY MAJETKU HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA	14
A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA	14
6. ZÁMENA SPRÁVY MAJETKU HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA	15
A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA	15
7. ZALOŽENIE OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI/VKLAD MAJETKU OBCE DO ZÁKLADNÉHO IMANIA OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI	15

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sidlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE.....	15
B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA	16
C. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – NOVÉ MESTO.....	16
V. ZÁVER.....	16
VI. ALTERNATÍVNY NÁVRH RIEŠENIA REKONŠTRUKCIE, REVITALIZÁCIE A PREVÁDZKY OBJEKTU TRŽNICE.....	18
Ad (písmeno b) vyššie: ZALOŽENIE OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI S MAJETKOVOU ÚČASŤOU MESTSKEJ ČASTI BA – NOVÉ MESTO A UZATVORENIE ZMLUVY O NÁJME OBJEKTU TRŽNICE.	22
VII. PRÍLOHY.....	25

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

II. ZOZNAM DOKUMENTOV

Zoznam vyžiadaných dokumentov:

1. Dokumentácia k súčasnemu právnemu stavu objektu Tržnice (vlastníctvo/sprava/prevádzka),
2. Relevantné znenia relevantnej právnej úpravy na obecnej úrovni ako aj znenie dokumentov výslovne menovaných v objednávke,
3. Štatút hlavného mesta platný a účinný ku dňu 11.07.1991,
4. Štatút hlavného mesta platný a účinný ku dňu 15.11.1993,
5. Štatút hlavného mesta platný a účinný ku dňu 01.01.1994,
6. Aktuálne znenie Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava,
7. Zásady hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava platné a účinné ku dňu 11.07.1991,
8. Zásady hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava platné a účinné ku dňu 15.11.1993,
9. Zásady hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava platné a účinné 01.01.1994,
10. Aktuálne znenie zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava,
11. Uznesenie Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislava o schválení zverenia obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy MČ Bratislava - Nové Mesto (budova Tržnice),
12. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Bratislava - Nové Mesto o schválení zverenia obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov od MČ Bratislava - Nové Mesto (budova Tržnice) do správy EKO - podniku VPS,
13. Dodatok schválený dňa 23.09.2021 Mestským zastupiteľstvom HM BA k protokolu č. 7/94,
14. Dohoda o spravovaní zvereného majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18. 6. 1992 podpísaná v zmysle čl. 36 ods. 3 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy starostami zmluvných strán:
 - a) Mestská časť Nové Mesto, zastúpená starostom RNDr. Milošom Lampertom,
 - b) Mestská časť Rača, zastúpená starostom Ing. Liborom Pajdlhauserom, CSc.,
 - c) Mestská časť Vajnory, zastúpená starostom Ing. Lubomírom Klenom,
15. Delimitačný protokol uzavretý dňa 28.12.1990 medzi Obvodnou správou verejnoprospešných služieb Bratislava III a Miestnym zastupiteľstvom Bratislava Nové Mesto podľa zákona SNR č. 518/1990 Zb.,
16. Zmluvy o prevode práva hospodárenia s majetkom Hlavného mesta SR Bratislavy uzatvorené medzi EKO - podnikom a Miestnym úradom MČ Rača a Vajnory, ktoré obsahujú podrobnú špecifikáciu nehnuteľných i hnutelných vecí v správe mestských častí Rača a Vajnory,
17. Inventarizácia Obvodnej správy verejnoprospešných služieb Bratislava III vykonaná k 30.10.1990 po vyňatí nehnuteľných i hnutelných vecí zverených do správy mestských častí Rača a Vajnory, ktorá obsahuje podrobnú špecifikáciu vecí v správe MČ Bratislava -Nové Mesto,
18. Štatút hlavného mesta SR Bratislavy s účinnosťou ku dňu 18.06.1992 a ku dňu 01.09.1993,
19. Rozhodnutie primátora Petra Kresánka č.: 2608/1993-prim. zo dňa 01.09.1993.

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

Zoznam predložených dokumentov:

1. Uznesenie z 10. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva Bratislava Nové Mesto zo dňa 29.10.1991,
2. Zriaďovacia listina EKO - podniku v znení Dodatku č. 4 zo dňa 16.12.1997,
3. Rozhodnutie Obvodného národného výboru Bratislava III, značka: OVaÚP - 327-3201/84-31 zo dňa 10.10.1984,
4. Žiadosť o zápis budovy Tržnice do katastra nehnuteľností zo dňa 15.03.1999,
5. Protokol o zverení obecného majetku od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto do správy EKO podniku VPS zo dňa 20.01.1994 - Tržnica,
6. Protokol o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto zo dňa 15.11.1993,
7. LV č. 1226, k.ú. Nové Mesto.

Zoznam dokumentov zabezpečených zo strany hbr advokáti s.r.o.:

1. Žiadosť o poskytnutie informácií podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám zo dňa 12.03.2025,
2. Odpoveď na žiadosť o poskytnutie podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám zo dňa 27.03.2025, rozhodnutie č. MAGS OVPP 51041/2025-150237.

Zoznam verejne dostupných dokumentov:

1. https://otvorene.banm.sk/data/files/8502_i-15-2015.pdf
2. https://www.banm.sk/data/files/14539_sprava-z-kontroly-prispevkovej-organizacie-eko-podnik-verejnoprospesnych-sluzieb-zameranej-na-prevadzku-trznice.pdf
3. <https://zastupitelstvo.bratislava.sk/data/att/58035.pdf>
4. <https://zastupitelstvo.bratislava.sk/mestske-zastupitelstvo-hlavneho-mesta-sr-bratislavy-zasadnutie-23092021/bod-51/>
5. https://www.banm.sk/data/files/4436_mat06-kumulovanie-finprostriedkov-nm-raca-vajnory.rtf

Zoznam použitých právnych predpisov:

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
2. Zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave,
3. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
4. Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník,
5. Zákon č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov,
6. Zásady hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 26.10.2023 schválené uznesením MsZ č. 342/2023, dostupné: <https://bratislava.sk/mesto-bratislava/sprava-mesta/legislativa-mesta/interne-predpisy>,
7. Štatút Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatkov č. 1 až 25, dostupné: [Uplne znenie statutu v zneni dodatkov c 1 25 4328872572.pdf](https://www.banm.sk/data/files/4328872572.pdf),
8. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, dostupné: [18667_zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom.pdf](https://www.banm.sk/data/files/18667_zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom.pdf).

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

III. ZHODNOTENIE HISTORICKÝCH SÚVISLOSTÍ A SÚČASNÝ STAV

1. ZVERENIE SPRÁVY OBJEKTU TRŽNICE HLAVNÝM MESTOM SR BRATISLAVOU DO SPRÁVY MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Dňom nadobudnutia účinnosti zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (01.05.1991) prešlo vlastnícke právo k objektu Tržnice zo štátu na obec, Hlavné mesto SR Bratislava.

Podľa ust. § 14 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. *O prechode vlastníctva vecí, postúpení majetkových práv a záväzkov sú povinné spísať odovzdávajúce a nadobúdajúce právnické osoby písomné protokoly. O prechode práva hospodárenia k veciam a postúpení majetkových práv a záväzkov do správy organizácií spíšu protokoly orgány miestnej štátnej správy, obecné zastupiteľstvá a organizácie.*

Zadáateľ predložil na účely právnej analýzy Protokol o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti BA - Nové Mesto zo dňa 15.11.1993 (ďalej aj len „Protokol zo dňa 15.11.1993“) spísaného medzi odovzdávajúcim: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a preberajúcim Mestská časť BA - Nové Mesto.

Podľa Protokolu zo dňa 15.11.1993 spísaného medzi odovzdávajúcim: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a preberajúcim Mestská časť BA - Nové Mesto sa nehnuteľný a hnuteľný majetok, **ktorý sa nachádza v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto po bývalej Obvodnej správe verejnoprospešných služieb Bratislava III, a to nehnuteľnosť - budova Tržnice na Šancovej 112 s príslušenstvom, zapísaná na LV č. 1226, č.parc.10403/1 bezodplatne zveruje do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, dňom 11.07.1991.**

V zmysle čl. III Protokolu zo dňa 15.11.1993 so zvereným majetkom je Mestská časť BA Nové Mesto povinná hospodáriť v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb., Štatútom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta. **S účinnosťou od 01.01.1994 sa budú na hospodárení tržnice podieľať Mestská časť Bratislava - Nové Mesto 71 %, Mestská časť Bratislava - Rača 24 % a Mestská časť Bratislava - Vajnory 5 %.**

V priebehu spracovania právnej analýzy sme zistili, že okrem vyššie uvedeného Protokolu zo dňa 15.11.1993 bol spísaný aj **Protokol označený č. 8/94** o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti BA - Nové Mesto zo dňa 15.11.1993 (ďalej aj len „Protokol 8/94“) medzi odovzdávajúcim: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a preberajúcim Mestská časť BA - Nové Mesto.

Podľa Protokolu 8/94 sa nehnuteľný a hnuteľný majetok, **ktorý sa nachádza v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto po bývalej Obvodnej správe verejnoprospešných služieb Bratislava III, a to nehnuteľnosť - budova Tržnice na Šancovej 112 s príslušenstvom, zapísaná na LV č. 1226, č.parc.10403/1 bezodplatne zveruje do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, dňom 11.07.1991.**

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

Protokol je verejne dostupný: https://otvorene.banm.sk/data/files/8502_i-15-2015.pdf

Skutočnosť, že správa objektu Tržnice bola zverená Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava Mestskej časti BA - Nové Mesto, nie je spochybnená existenciou vyššie uvedených dvoch verzií protokolov o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti BA - Nové Mesto.

Zadávatel' na účely posúdenia ne/platnosti ustanovenia o podieľaní sa na hospodárení objektu Tržnice Mestskou časťou BA - Nové Mesto 71 %, Mestskou časťou BA - Rača 24 % a Mestskou časťou BA - Vajnory 5 % nepredložil žiadnu dokumentáciu s výnimkou Protokolu zo dňa 15.11.1993.

Z verejne dostupných informácií (https://www.banm.sk/data/files/4436_mat06-kumulovanie-finprostriedkov-nm-raca-vajnory.rtf) vyplýva, že dňa 18.06.1992 bola podpísaná Dohoda o spravovaní zvereného majetku Hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle čl. 36 ods. 3 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy starostami zmluvných strán:

1. Mestská časť Nové Mesto, zastúpená starostom RNDr. Milošom Lampertom
2. Mestská časť Rača, zastúpená starostom Ing. Liborom Pajdlhauserom, CSc.
3. Mestská časť Vajnory, zastúpená starostom Ing. Ľubomirom Klenom.

Predmetom tejto Dohody boli veci, ku ktorým patrilo **ku dňu 24.11.1990** právo hospodárenia Obvodnej správe verejno-prospešných služieb Bratislava III. ako rozpočtovej organizácii zriadenej ObNV Bratislava III, s výnimkou vecí obhospodarovaných strediskom Mestská tržnica v celkovej hodnote 35 681 034 Kčs, (z toho nehnuteľné veci 10 286 200 Kčs a hnuteľné veci v hodnote 25 394 834 Kčs) v zmysle delimitačného protokolu uzavretého 28.12.1990 medzi Obvodnou správou verejnoprošpešných služieb Bratislava III a Miestnym zastupiteľstvom Bratislava Nové Mesto podľa zákona SNR č. 518/1990 Zb.

Zmluvné strany sa dohodli na týchto zásadách správy vecí, ktoré sú predmetom dohody:

- 1) nehnuteľné veci sa delia podľa územného princípu
- 2) hnuteľné veci sa delia podľa kľúča:
MČ Nové Mesto 70 %
MČ Rača 24,5 %
MČ Vajnory 5,5 %

Reálna del'ba správy nehnuteľných vecí (NV):

1. MČ Nové Mesto - bude spravovať NV ležiace na území MČ NM v hodnote 3 216 942 Kčs
2. MČ Rača - bude spravovať NV ležiace na území MČ Rača v hodnote 5 908 258 Kčs
3. MČ Vajnory - budú spravovať NV ležiace na území MČ Vajnory v hodnote 1 161 000 Kčs.

Zmluvné strany sa dohodli na podrobnej špecifikácii nehnuteľných i hnuteľných vecí v správe mestských častí Rača a Vajnory formou zmlúv o prevode práva

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy uzatvorených medzi EKO - podnikom a príslušným Miestnym úradom MČ Rača a Vajnory.

Podrobná špecifikácia vecí v správe MČ Bratislava - Nové Mesto je obsiahnutá v inventarizácii MP ObS VPS Bratislava III. vykonanej k 30. 10. 1990 po vyňatí nehnuteľných i hnuteľných vecí zverených do správy mestských častí Rača a Vajnory.

*Neskôr došlo k sporom medzi mestskou časťou Rača a mestskou časťou Vajnory z jednej strany a mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto z druhej strany vo veci správy tržnice na Šancovej ulici v Bratislava, v dôsledku čoho primátor Peter Kresánek podľa čl. 75 druhej vety Štatútu hl. mesta SR Bratislavy **Rozhodnutím primátora č.: 2608/1993-prim. zo dňa 1.9.1993 rozhodol, že:***

1. Tržnica na Šancovej ulici je majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zverená podľa čl. 36 Štatútu hl. mesta SR Bratislavy do správyestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

2. S účinnosťou od. 1. 1. 1994 sa sporné mestské časti podieľajú na hospodárení tržnice na Šancovej ulici podľa kľúča: MČ Bratislava -Nové Mesto 71 %, MČ Rača 24 % a MČ Vajnory 5 %.

Ďalej z verejne dostupných informácií¹ vyplýva, že pri prechode majetku zo štátu na obce v roku 1991 prešla Mestská Tržnica do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, nakoľko sa nachádza na jej území. Vzhľadom na vtedajšie výnosy z prevádzky Mestskej Tržnice, primátor hlavného mesta SR Bratislavy svojím rozhodnutím č.2608/1993 zo dňa 01.09.1993 rozhodol o delení výnosov zo zisku aj pre ostatné mestské časti, ktoré pôvodne spravoval Obvodný národný výbor Bratislava III., a to mestské časti Rača a Vajnory. Podiel z výnosov bol určený v pomere 71 % pre Mestskú časť Bratislava - Nové Mesto, 24 % pre mestskú časť Rača a 5 % pre mestskú časť Vajnory. Uvedené mestské časti ale nemali povinnosť podieľať sa na nákladoch súvisiacich s prevádzkou a údržbou Mestskej Tržnice.

Zadávateľa sme požiadali o predloženie dokumentov² na základe ktorých by sme mohli pristúpiť k právnomu posúdeniu ne/platnosti rozhodnutia primátora,

¹https://www.banm.sk/data/files/14539_sprava-z-kontroly-prispevkovej-organizacie-eko-podnik-verejnoprospešnych-sluzieb-zameranej-na-prevadzku-trznice.pdf

²Zoznam vyžiadaných dokumentov:

1. Dohoda o spravovaní zvereného majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18. 6. 1992 podpísaná v zmysle čl. 36 ods. 3 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy starostami zmluvných strán:

a) Mestská časť Nové Mesto, zastúpená starostom RNDr. Milošom Lampertom, Mestská časť Nové Mesto, zastúpená starostom RNDr. Milošom Lampertom,

b) Mestská časť Rača, zastúpená starostom Ing. Liborom Pajdlhauserom, CSC.,

c) Mestská časť Vajnory, zastúpená starostom Ing. Ľubomírom Klenom,
2. Delimitačný protokol uzavretý dňa 28.12.1990 medzi Obvodnou správou verejnoprospešných služieb Bratislava III a Miestnym zastupiteľstvom Bratislava Nové Mesto podľa zákona SNR č. 518/1990 Zb.,

3. Zmluvy o prevode práva hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy uzatvorené medzi EKO - podnikom a Miestnym úradom MČ Rača a Vajnory, ktoré obsahujú podrobnú špecifikáciu nehnuteľných i hnuteľných vecí v správe mestských častí Rača a Vajnory,

4. Inventarizácia Obvodnej správy verejnoprospešných služieb Bratislava III vykonaná k 30.10.1990 po vyňatí nehnuteľných i hnuteľných vecí zverených do správy mestských častí Rača a Vajnory, ktorá obsahuje podrobnú špecifikáciu vecí v správe MČ Bratislava -Nové Mesto,

5. Štatút hlavného mesta SR Bratislavy s účinnosťou ku dňu 18.06.1992 a ku dňu 01.09.1993,

6. Rozhodnutie primátora Petra Kresánka č.: 2608/1993-prim. zo dňa 01.09.1993.

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

podľa ktorého právo podieľať sa na hospodárení objektu Tržnice majú MČ BA - Rača a MČ BA - Vajnory. Zadávateľ dokumenty nepredložil, a preto z uvedeného dôvodu nie je možné právne posúdiť ne/platnosť rozhodnutia primátora č.2608/1993 zo dňa 01.09.1993. V rámci tejto právnej analýzy vychádzame len zo zákonného ustanovenia, a to § 3 ods.1 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. účinného ku dňu 01.09.1993, v zmysle ktorého *Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu dočasne prenechaným do hospodárenia obce, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.*

Ďalej podľa ust. § 13 ods. 2 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. (účinnosť k 01.05.1993) *starosta rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo organizačným poriadkom obecného zastupiteľstva vyhradené obecnému zastupiteľstvu.*

S odkazom na citované ustanovenia zákona č. 369/1990 Zb. ako aj s odkazom na existenciu dvoch vyššie uvedených protokolov o zverení majetku Hlavného mesta SR Bratislavy, sme toho názoru, že rozhodovanie o podieľaní sa na hospodárení objektu Tržnice v zmysle spomínaného rozhodnutia č. 2608/1993 zo dňa 01.09.1993 primátora Hlavného mesta SR Bratislavy Petra Kresánka, mohlo byť neplatné, pretože schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce a kontrolovať hospodárenie s ním, patrí do pôsobnosti Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy. Uvedený právny záver vychádza len z citovaných zákonných ustanovení; v prípade predloženia rozhodnutia č.2608/1993 zo dňa 01.09.1993 primátora Hlavného mesta SR Bratislavy, Štatútu hl. mesta SR Bratislavy a zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta SR Bratislavy s účinnosťou ku dňu prijatia predmetného rozhodnutia primátora nevyklúčujeme úpravu nášho právneho názoru s odkazom na obsah zo strany zadávateľa nepredložených dokumentov.

Vo vzťahu k správe objektu Tržnice EKO - podnikom verejnoprospešných služieb, vzhľadom na (možné) zverenie správy objektu Tržnice do správy mestskej časti BA - Nové Mesto, uvádzame, že podľa Protokolu o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy EKO-podniku VPS zo dňa 20.01.1994 spísaného medzi odovzdávajúcim Mestskou časťou BA - Nové Mesto a preberajúcim EKO - podnikom VPS bola správa objektu Tržnice zverená v zmysle čl. I. do správy EKO - podniku verejnoprospešných služieb bezodplatne dňom 11.07.1991.³

S ohľadom na odrážku č. 2 doplnenia zadania uvádzame, že ďalšie trvanie nájomných vzťahov súčasných nájomcov sa bude aj naďalej riediť platnými

³ Podľa čl. I Protokolu o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy EKO-podniku VPS zo dňa 20.01.1994 spísaného medzi odovzdávajúcim Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto a preberajúcim EKO - podnikom VPS: Predmetom zverenia obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov je nehnuteľný majetok, ktorý sa nachádza v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, po bývalej Obvodnej správe verejnoprospešných služieb Bratislava III, a to nehnuteľnosť - budova Tržnice na Šancovej č.112 s príslušenstvom, zapísaná na LV č. 1226, č.parc.10403/1, k.ú. Nové Mesto.

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

nájomnými zmluvami týchto nájomcov, bez ohľadu na prípadné možné zmeny na strane prenajímateľa.

IV. LEGISLATÍVNE VÝCHODISKÁ

Obsahom tejto kapitoly je systematické zhrnutie legislatívnych východísk relevantných pre prípadné zmeny v správe a prevádzkovaní objektu Tržnice. V jednotlivých častiach kapitoly sú analyzované konkrétne právne nástroje a mechanizmy, ktoré prichádzajú do úvahy, pričom jednotlivé ustanovenia sú hodnotené nielen vo všeobecnej rovine, ale aj v kontexte špecifických právnych pomerov platných pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu a pre Mestskú časť BA - Nové Mesto.

1. ODŇATIE MAJETKU MESTSKÝM ČASTIAM

A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE

Podľa ustanovenia § 9 ods.3 písm. b) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov: *Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice podrobnejšie upravujú v štatúte mesta podmienky odňatia majetku mestským častiam, ktorý im bol zverený do správy.*

B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

V zmysle Čl. 84 ods. 1: Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: *Podmienky odňatia majetku Bratislavy mestským častiam: Bratislava môže odňať majetok zverený do správy mestskej časti, ak ide o majetok,*

- a) *ktorý potrebuje vo verejnom záujme na verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie,*
- b) *ktorým vytvára podmienky na činnosť orgánov uvedených v čl. 2 ods.2,*
- c) *ktorý potrebuje na plnenie prenesenej pôsobnosti,*
- d) *ktorý potrebuje pre plnenie samosprávnych funkcií celomestského charakteru uvedených v čl. 28 ods. 1 písm. c) až g), j) a k) a čl. 28 ods. 2 písm. f) až i),*
- e) *ktorý prevažne alebo celkom slúži celomestským potrebám alebo na zabezpečenie plnenia funkcií Bratislavy, a to najmä všetky nehnuteľnosti, v ktorých sú umiestnené rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie Bratislavy a zariadenia zriadené Bratislavou vrátane ich prevádzok.*

2. PRÁVO PODIEĽAŤ SA NA HOSPODÁRENÍ OBJEKTU TRŽNICE

A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE

Podľa § 11 ods.4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení: *Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.*

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Podľa čl. 7 odsek 6 písm. d) Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: Mestskému zastupiteľstvu je vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvaľovať najdôležitejšie úkony (čl. 80 ods. 2 a 3) týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Podľa čl. 7 odsek 7 Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: Mestské zastupiteľstvo rozhoduje o ďalších veciach správy Bratislavy, ktoré sú mu vyhradené týmto štatútom a osobitnými predpismi.

Podľa čl. 9 odsek 6 Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: Primátor rozhoduje vo všetkých veciach správy Bratislavy, ktoré nie sú zákonom alebo týmto štatútom vyhradené mestskému zastupiteľstvu, ak ho požiada o rozhodnutie starosta mestskej časti, rozhodne do 30 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti, v osobitne zložitej veci najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti.

3. ODŇATIE SPRÁVY OBJEKTU TRRŽNICE ZO SPRÁVY EKO - PODNIKU VEREJNOPROSPEŠNÝCH SLUŽIEB

A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE

Podľa § 9 ods.1 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov: Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila.

Podľa § 15 ods.2 zákona 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava: Miestnemu zastupiteľstvu je vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom mestskej časti a so zvereným majetkom v súlade so štatútom.

B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH MESTSKEJ ČASTI NOVÉ MESTO

Podľa článku VII. ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti BA - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava: Majetok mestskej časti zverený do správy je možné správcovi odňať najmä:

- a) ak správca poruší povinnosť uvedenú v týchto zásadách,
- b) ak ide o odňatie majetku mestskej časti, ktorý:
 - je pre správcu prebytočný alebo neupotrebitelný, alebo ak ho správca z akéhokoľvek dôvodu nevyužíva na plnenie jeho úloh,
 - mestská časť potrebuje vo verejnom záujme alebo na verejnoprospešné účely,
 - mestská časť potrebuje na plnenie samosprávnych úloh,
 - mestská časť potrebuje na plnenie prenesených úloh štátnej správy,
 - ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku mestskej časti.

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

Podľa článku VII. ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti BA - Nové Mesto: Mestská časť je oprávnená odňať majetok správcovi aj bez udania dôvodu.

Podľa článku VII. ods.3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti BA - Nové Mesto: Odňatie hnuteľného majetku mestskej časti, ktorého zostatková cena je vyššia ako 5 000 eur a odňatie nehnuteľného majetku mestskej časti podlieha predchádzajúcemu súhlasu miestneho zastupiteľstva.

4. ZVERENIE ZVERENÉHO MAJETKU HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA, MESTSKEJ ČASTI BA - NOVÉ MESTO DO SPRÁVY INÉMU SPRÁVCovi

A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE

Podľa ustanovenia § 6 ods.1: 138/1991 Zb. o majetku obcí: *Obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len „správca“), ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.*

Podľa ustanovenia § 6 ods.2 druhá veta zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí: *Mestská časť môže majetok, ktorý jej bol zverený do správy, zveriť do správy správcovi, ktorého zriadila podľa osobitného predpisu.*

Osobitným predpisom je zákon č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov; obec môže zveriť do správy majetok, ktorý jej bol zverený do správy rozpočtovej alebo príspevkovej organizácii, ktorú zriadila.

B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

V zmysle čl. 82 ods. 7: *Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: Mestská časť môže veci zverené jej do správy a súvisiace práva a záväzky zveriť do správy rozpočtovým organizáciám alebo príspevkovým organizáciám, ktoré zriadila. Ustanovenie čl. 83 ods. 1 platí obdobne.*

C. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH MESTSKEJ ČASTI BA - NOVÉ MESTO

Podľa čl. III. ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti BA - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava: *Správcom majetku mestskej časti sa rozumie rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená mestskou časťou podľa osobitného predpisu, ktorá hospodári s majetkom mestskej časti, ktorý jej bol mestskou časťou zverený do správy alebo ktorý nadobudol vlastnou činnosťou.*

Podľa čl. III. ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti BA - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava: *Správa majetku mestskej časti je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku, ktorú mu mestská časť zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správa majetku mestskej časti vzniká: a) zverením majetku mestskej časti do správy*

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

správcu, b) prevodom správy majetku mestskej časti, c) nadobudnutím majetku do vlastníctva mestskej časti vlastnou činnosťou správcu.

Podľa čl. V. ods.1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti BA - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou: *Mestská časť zveruje správcovi majetok mestskej časti bezodplatne, a to v rozsahu potrebnom pre plnenie úloh správcu, pre ktoré bol zriadený. Majetok mestskej časti zverený do správy správcovi určí mestská časť pri zriadení správcu v zriaďovacej listine, ktorá podľa osobitného predpisu musí obsahovať aj vecné a finančné vymedzenie majetku mestskej časti, ktorý správca spravuje. Mestská časť v zriaďovacej listine uvedie hnutelný majetok, nehnuteľný majetok, ich obstarávaciu cenu, oprávky, zostatkovú cenu a skutočný stav zvereného majetku vyjadrí výkazom vybraných aktív a pasív.*

Podľa čl. V. ods.2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti BA - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava: Zverenie huteľnej veci, ktorej zostatková cena je vyššia ako 5 000 eur a zverenie nehnuteľného majetku mestskej časti podlieha predchádzajúcemu súhlasu miestneho zastupiteľstva.

5. PREVOD SPRÁVY MAJETKU HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Podľa § 1 ods. 3 Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: *Ak nie je ustanovené inak, tieto zásady sa nevzťahujú na nakladanie s majetkom hlavného mesta, ktorý je zverený do správy mestským častiam. Správu majetku zvereného mestským častiam, spôsob zverenia majetku mestským častiam a podmienky odňatia majetku mestským častiam upravuje Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „štatút“).*

Podľa § 6 ods.2: Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: *Správcovia môžu medzi sebou uskutočniť prevod správy majetku hlavného mesta. Zmluva o prevode správy musí mať písomnú formu a musí obsahovať okrem náležitostí ustanovených v osobitnom predpise aj určenie predmetu prevodu, účel jeho využitia, deň prevodu a dohodnutú cenu, ak je prevod odplatný. Vyhotovenie zmluvy je správca povinný zaslať hlavnému mestu.*

Podľa § 6 ods.4 Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: *Na platnosť zmluvy o prevode správy majetku a zmluvy o zámene správy majetku sa vyžaduje*

a) predchádzajúce schválenie primátorom, ak ide o hnutelný majetok, ktorého zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) predchádzajúce schválenie mestským zastupiteľstvom, ak ide o hnutelný majetok, ktorého zostatková cena je vyššia ako 3 500 eur a nehnuteľný majetok.

Inštitút prevodu správy majetku Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava nie je možné v posudzovanom prípade použiť, pretože správcom objektu Tržnice je Mestská časť BA - Nové Mesto a nie je cieľom previesť

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

správu objektu Tržnice na inú mestskú časť, ale najmenej zachovať správu Mestskej časti BA Nové Mesto.

6. ZÁMENA SPRÁVY MAJETKU HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Podľa § 1 ods. 3 Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: *Ak nie je ustanovené inak, tieto zásady sa nevzťahujú na nakladanie s majetkom hlavného mesta, ktorý je zverený do správy mestským častiam. Správu majetku zvereného mestským častiam, spôsob zverenia majetku mestským častiam a podmienky odňatia majetku mestským častiam upravuje štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „štatút“).*

Podľa § 6 ods.3 Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: *Správcovia si môžu medzi sebou vzájomne zameniť majetok hlavného mesta vo svojej správe. Zmluva o zámene správy musí mať písomnú formu a musí obsahovať okrem náležitostí ustanovených v osobitnom predpise¹³⁾ aj určenie predmetu zámeny, účel jeho využitia, deň zámeny a dohodnutú cenu, ak je zámena odplatná. Vyhotovenie zmluvy je správca povinný zaslať hlavnému mestu.*

Podľa § 6 ods.4 Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: *Na platnosť zmluvy o prevode správy majetku a zmluvy o zámene správy majetku sa vyžaduje*

a) predchádzajúce schválenie primátorom, ak ide o hnutel'ný majetok, ktorého zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) predchádzajúce schválenie mestským zastupiteľstvom, ak ide o hnutel'ný majetok, ktorého zostatková cena je vyššia ako 3 500 eur a nehnuteľný majetok.

Inštitút zámeny správy majetku Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava nie je možné v posudzovanom prípade použiť, pretože správcom objektu Tržnice je Mestská časť BA - Nové Mesto a nie je cieľom previesť správu na inú mestskú časť, ale najmenej zachovať správu Mestskej časti BA - Nové Mesto.

7. ZALOŽENIE OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI/VKLAD MAJETKU OBCE DO ZÁKLADNÉHO IMANIA OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI

A. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE

V zmysle § 11 ods. 4 písm. 1) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov: Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené zriaďovať, zrušovať a kontrolovať rozpočtové a príspevkové organizácie obce a na návrh starostu vymenúvať a odvolávať ich vedúcich (riaditeľov), zakladať a zrušovať obchodné spoločnosti a iné právnické osoby a schvaľovať zástupcov obce do ich štatutárnych a kontrolných orgánov, ako aj schvaľovať majetkovú účasť obce v právnickej osobe.

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

Podľa § 6 ods.5: zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí: *Obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.*

Podľa § 9 ods.2 písm. f) 138/1991 Zb. o majetku obcí: *Obecné zastupiteľstvo schvaľuje vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.*

V zmysle § 15 ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov: *Miestnemu zastupiteľstvu je vyhradené zakladať obchodné spoločnosti a iné právnické osoby a na návrh starostu vymenúvať a odvolávať členov orgánov týchto právnických osôb.*

V zmysle § 11 ods. 5 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov: *Mestskému zastupiteľstvu je vyhradené zriaďovať, zrušovať a kontrolovať rozpočtové a príspevkové organizácie celomestského charakteru a na návrh primátora vymenúvať a odvolávať ich riaditeľov, zakladať a zrušovať obchodné spoločnosti a iné právnické osoby a schvaľovať zástupcov do ich štatutárnych a kontrolných orgánov, ako aj schvaľovať majetkovú účasť v inej právnickej osobe.*

B. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Podľa čl. 80 ods.2 písm. p) Štatútu: *Mestské zastupiteľstvo schvaľuje vklady majetku Bratislavy do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.*

Podľa § 3 ods.1 písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava: *Hlavné mesto vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s majetkom, v rámci ktorých majetok najmä (nie výlučne) vkladá do obchodných spoločností.*

C. LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE V PODMIENKACH MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – NOVÉ MESTO

Článok XVIII. ods.1 písm. p) Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti BA - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava: *Miestne zastupiteľstvo schvaľuje majetkové účasti (peňažné a nepeňažné vklady) do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.*

V. ZÁVER

Právne možnosti prevádzky objektu Tržnice s ohľadom na programový dokument „Plán revitalizácie novej Tržnice „a relevantnú reguláciu hospodárenia mestskej časti/mesta, s dôrazom na zabezpečenie flexibility riadenia prevádzky, transparentnosti vzťahov pri využití hospodárskeho potenciálu Novej tržnice a udržanie kontroly nad objektom Novej tržnice zo strany

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

verejného sektora (vlastníka a správcu)" vidíme v základnom návrhu nasledovne:

Ak vychádzame zo skutočnosti, že objekt Tržnice nie je v správe Mestskej časti BA - Vajnory a/ani Mestskej časti BA - Rača, a preto nie je potrebné odňatie majetku mestským častiam, ktorý im bol zverený do správy v súlade s ust. § 9 ods.3 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s čl. 84 ods.1 Štatútu Hlavného mesta Bratislavy, podľa bodu IV. ods. 1. právnej analýzy.

Avšak z hľadiska správy objektu Tržnice Mestskou časťou BA - Nové Mesto, resp. EKO - podnikom verejnoprospešných služieb, najmä s ohľadom na napojenosť EKO - podniku verejnoprospešných služieb na rozpočet Mestskej časti BA - Nové Mesto, sťažuje správu objektu Tržnice skutočnosť, že do dnešného dňa nedošlo k usporiadaniu vzťahov s ohľadom na rozhodnutie primátora Hlavného mesta Bratislavy: „s účinnosťou od 1.1.1994 sa na hospodárení tržnice majú právo podieľať mestská časť Bratislava-Nové Mesto 71%, mestská časť Bratislava-Rača 24% a mestská časť Bratislava Vajnory 5%“.

Spôsob, akým došlo k zvereniu majetku Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava do správy Mestskej časti BA - Nové Mesto s právom podieľať sa na hospodárení objektu Tržnice aj Mestskou časťou BA - Rača a Mestskou časťou BA - Vajnory, vyvolal podľa verejne dostupných informácií, už v minulosti potrebu iniciovania zmeny spôsobu hospodárenia s ohľadom na správu objektu Tržnice s právom podieľať sa na hospodárení objektu Tržnice Mestskou časťou BA - Rača a Mestskou časťou BA - Vajnory.

Verejne dostupné informácie:

<https://zastupitelstvo.bratislava.sk/data/att/58035.pdf>

<https://zastupitelstvo.bratislava.sk/mestske-zastupitelstvo-hlavneho-mesta-sr-bratislavy-zasadnutie-23092021/bod-51/>

Informácie zabezpečené pri spracovaní právnej analýzy:

- Žiadosť o poskytnutie informácií v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. zo dňa 12.03.2025 (príloha č.1),
- Odpoveď na žiadosť o poskytnutie podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám zo dňa 27.03.2025, rozhodnutie č. MAGS OVPP 51041/2025-150237 (príloha č. 2).

Vzhľadom na „Plán revitalizácie novej Tržnice“ a snahu o odstránenie akýchkoľvek sporov medzi mestskými časťami s dôrazom na zachovanie výlučnej správy objektu Tržnice Mestskou časťou BA - Nové Mesto, odporúčame iniciovať vo vzťahu k Tržnici, prijatie uznesenia Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, obsahom ktorého bude rozhodnutie o výlučnej správe objektu Tržnice Mestskou časťou BA - Nové Mesto bez práva podieľať sa na hospodárení objektu Tržnice inými mestskými časťami a to s odkazom na bod IV. ods. 2. právnej analýzy.

Vo vzťahu k výkonu správy, máme nasledovné možnosti:

- **zachovať súčasný stav:** ponechať správu majetku EKO - podniku verejnoprospešných služieb. EKO - podnik verejnoprospešných služieb je príspevkovou organizáciou zriadenou Miestnym zastupiteľstvom mestskej

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

časti BA - Nové Mesto, napojená na rozpočet mestskej časti Bratislava - Nové Mesto. Podľa zriaďovacej listiny EKO - podniku verejnoprospešných služieb EKO - podnik verejnoprospešných služieb vykonáva správu a údržbu Tržnice; **vykonávanie správy a údržby Tržnice nie je jedinou činnosťou EKO podniku verejnoprospešných služieb.**

- **odňať správu** objektu Tržnice EKO - podniku verejnoprospešných služieb podľa bodu IV. ods. 3. právnej analýzy za súčasného zriadenia príspevkovej organizácie Mestskou časťou BA - Nové Mesto, ktorej hlavným predmetom činnosti bude zabezpečenie správy a údržby objektu Tržnice, (avšak v takomto prípade bude potrebné vyhodnotiť, či takáto príspevková organizácia bude spĺňať podmienku, že menej ako 50 % výrobných nákladov bude pokrytých tržbami) a zverenie správy objektu Tržnice novo zriadenej príspevkovej organizácií podľa bodu IV. ods. 4. právnej analýzy.

Keďže cieľom sa javí zachovať plánované príjmy z prevádzky Tržnice na účely Tržnice, za účelom zabezpečenia starostlivosti o objekt Tržnice a zabezpečenia návratnosti (aspoň čiastočnej návratnosti) finančných prostriedkov, ktoré zatažujú rozpočet Mestskej časti BA - Nové Mesto prichádza zároveň do úvahy založenie obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto, kde údržbu objektu Tržnice (služby súvisiace so starostlivosťou o majetok obce) bude zabezpečovať novo zriadená príspevková organizácia prostredníctvom novo založenej obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto. Inými slovami príjmy, ktoré by mal správca Tržnice (novo založená príspevková organizácia) by boli použité na hradenie nákladov na údržbu Tržnice, ktorú by vykonávala pre príspevkovú organizáciu novo založená obchodná spoločnosť so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto.

Tento druhý návrh je kombinovateľná s prvou, v prípade ak by došlo k negatívnemu vyhodnoteniu otázky „50% výrobných nákladov“, je možné uvedený variant realizovať aj pri zachovaní správy EKO - podnikom verejnoprospešných služieb.

Vyššie navrhované riešenia vychádzajú z požiadavky zadávateľa zabezpečiť (aspoň čiastočnú návratnosť) finančných prostriedkov, resp. čiastočne oddeliť výnosy z objektu Tržnice a tieto použiť na financovanie výdavkov spojených so starostlivosťou o objekt Tržnice ideálne tak, aby sa výnosy/výdavky nekumulovali v EKO - podniku verejnoprospešných služieb, ktorého jedinou činnosťou nie je len vykonávanie správy a údržby objektu Tržnice.

VI. ALTERNATÍVNY NÁVRH RIEŠENIA REKONŠTRUKCIE, REVITALIZÁCIE A PREVÁDZKY OBJEKTU TRŽNICE

Právnu analýzu dopĺňame o **alternatívny návrh riešenia** s dôrazom na deklarovанú preferenciu priamočiareho financovania potrieb objektu Tržnice priamo z príjmov získaných prevádzkou objektu Tržnice, pri zachovaní kontroly samosprávy nad objektom.

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

Objekt Tržnice je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a v správe Mestskej časti BA - Nové Mesto. Mestská časť BA - Nové Mesto zverila objekt Tržnice do správy EKO - podniku verejnoprospešných služieb. EKO - podnik verejnoprospešných služieb je príspevkovou organizáciou zriadenou Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti BA - Nové Mesto, napojená na rozpočet mestskej časti BA - Nové Mesto. Podľa zriaďovacej listiny EKO - podniku verejnoprospešných služieb EKO - podnik verejnoprospešných služieb vykonáva správu a údržbu Tržnice.

Vzhľadom na „Plán na revitalizáciu novej Tržnice“, a na súčasnú správu a údržbu Tržnice EKO - podnikom verejnoprospešných služieb, ktorý je napojený na rozpočet mestskej časti BA - Nové Mesto, sa ako alternatívny návrh z hľadísk: organizačného, ako aj lokalizácie finančných prostriedkov získaných prevádzkou objektu Tržnice výlučne na rekonštrukciu, revitalizáciu a prevádzku objektu Tržnice, javí (ideálne bez napojenia na rozpočet Mestskej časti BA - Nové Mesto), vyčleniť, resp. vyhradiť starostlivosť o objekt Tržnice, ako aj rekonštrukciu a revitalizáciu objektu Tržnice samostatnému subjektu, ktorý bude na jednej strane mať z právneho hľadiska postavenie obchodnej spoločnosti, a na strane druhej bude pod kontrolou Mestskej časti BA - Nové Mesto ako správcu verejného majetku.

Správu objektu Tržnice príspevkovou a rozpočtovou organizáciou v tomto návrhu vylučujeme, nakoľko tieto sú napojené na rozpočet obce; lokalizácia financovania potrieb objektu Tržnice (najmä rekonštrukcie a revitalizácie objektu Tržnice) priamo z výnosov jej prevádzky by bola obtiažna.

Základnou ideou alternatívneho návrhu je založenie obchodnej spoločnosti s majetkovou účasťou Hlavného mesta SR BA a Mestskej časti BA - Nové Mesto alebo založenie obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto, s nasledovnými možnosťami vzťahov k objektu Tržnice:

- a) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vloží, na základe súhlasu Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, majetok - objekt Tržnice ako vklad do novozaloženej obchodnej spoločnosti s majetkovou účasťou Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a Mestskej časti BA - Nové Mesto.

Nepeňažný vklad (objekt Tržnice) sa stane vlastníctvom novozaloženej spoločnosti a nebude už vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. **Výhodou** tohto spôsobu je flexibilita spoločnosti pri nakladaní s majetkom (objektom Tržnice). **Výraznou nevýhodou** je v prípade nepredvídateľných udalostí možnosť exekúcie na majetok (prípadne aj konkurzu) tejto obchodnej spoločnosti a riziko prevodu objektu Tržnice tretej osobe. Rovnako závažnými sú ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, a súvisiace obmedzenia.

Zároveň takýto postup by bol predmetom posudzovania zo strany Protimonopolného úradu s ohľadom na pravidlá štátnej pomoci.

Spoločnosť by sa samozrejme tiež stala platiteľom dane z nehnuteľností.

Tento spôsob úpravy vzťahov k objektu Tržnice sa javí ako skôr nevhodný/s najvyšším rizikom z pohľadu zachovania kontroly nad objektom Tržnice pre samosprávu.

Na účely zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní je verejným obstarávateľom aj právnická osoba založená alebo zriadená na osobitný účel plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú priemyselný charakter alebo obchodný charakter, a ktorá spĺňa podmienky ust. § 7 ods.2 zákona o verejnom obstarávaní.⁴ Ak vychádzame z predpokladu, že novozaložená obchodná spoločnosť s majetkovou účasťou Hlavného mesta SR BA a Mestskej časti BA - Nové Mesto pri rekonštrukcii a revitalizácii objektu Tržnice bude uzatvárať odplatné zmluvy, ktorých predmetom bude dodanie tovaru, uskutočnenie stavebných prác alebo poskytnutie služby, je potrebné brať zreteľ na to, že bude mať postavenie verejného obstarávateľa.

Pre prípad, ak by mal vyššie uvedený návrh byť realizovaný, je s ohľadom na potrebu chrániť verejný majetok potrebné dať veľký dôraz na dizajn kontrolných mechanizmov v spoločnosti, zo strany zakladateľov spoločnosti.

b) Mestská časť BA - Nové Mesto (ako správca objektu Tržnice) založí obchodnú spoločnosť (so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto) a uzatvorí s novozaloženou obchodnou spoločnosťou

- **zmluvu o nájme** objektu Tržnice ako prípad hodný osobitného zreteľa. V takomto prípade objekt Tržnice ostane vo vlastníctve Hlavného mesta SR BA, v správe mestskej časti BA - Nové Mesto a novozaložená obchodná spoločnosť bude vo svojom mene a na svoj účet poskytovať tretím osobám podnájom častí objektu Tržnice podľa uzatvorenej nájmovej zmluvy.
- zároveň uzatvorí aj **osobitnú zmluvu o poskytovaní služieb na zabezpečenie starostlivosti o majetok obce** podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.

V prípade potreby zabezpečenia služieb súvisiacich s objektom Tržnice zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nevylučuje, aby obec uzavrela s obchodnou spoločnosťou osobitnú zmluvu o poskytovaní služieb na zabezpečenie starostlivosti o svoj majetok podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. V tomto prípade však obchodná spoločnosť nemá postavenie správcu podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ale ide o obchodno-právny vzťah medzi dvomi subjektmi. Na základe takéhoto zmluvného vzťahu obchodná spoločnosť za odplatu poskytuje obci len

⁴ Podľa § 7 ods.1 písm. d) zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov: Verejný obstarávateľ na účely tohto zákona je právnická osoba, ktorá spĺňa požiadavky podľa odseku 2.

Podľa § 7 ods.2: Právnická osoba podľa odseku 1 písm.d) je osoba založená alebo zriadená na osobitný účel plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú priemyselný charakter alebo obchodný charakter, a

- a) je úplne alebo z väčšej časti financovaná verejným obstarávateľom podľa odseku 1 písm. a) až d),
- b) je kontrolovaná verejným obstarávateľom podľa odseku 1 písm. a) až d) alebo
- c) verejný obstarávateľ podľa odseku 1 písm. a) až d) vymenúva alebo volí viac ako polovicu členov jej riadiaceho orgánu alebo kontrolného orgánu.

služby súvisiace s majetkom (resp. starostlivosťou o majetok obce), nie je oprávnená majetok obce užívať na svoje účely.

Na účely zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní je verejným obstarávateľom aj právnická osoba založená alebo zriadená na osobitný účel plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú priemyselný charakter alebo obchodný charakter, a ktorá spĺňa podmienky ust. § 7 ods.2 zákona o verejnom obstarávaní.⁵ Ak vychádzame z predpokladu, že novozaložená obchodná spoločnosť so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto pri rekonštrukcii a revitalizácii objektu Tržnice bude uzatvárať odplatné zmluvy, ktorých predmetom bude dodanie tovaru, uskutočnenie stavebných prác alebo poskytnutie služby, je potrebné brať zreteľ na to, že bude mať postavenie verejného obstarávateľa.

V zmysle ustanovenia § 1 ods. 4 zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní sa tento zákon nevzťahuje na civilnú zákazku alebo koncesiu zadávanú verejným obstarávateľom právnickej osobe, ktorá kumulatívne spĺňa podmienky organizačnej a ekonomickej závislosti a v kontrolovanej právnickej osobe nie je žiadna priama účasť súkromného kapitálu.⁶

- c) Mestská časť BA - Nové Mesto (ako správca objektu Tržnice) **založí obchodnú spoločnosť** (so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto) **a uzatvorí s novozaloženou spoločnosťou len zmluvu o poskytovaní služieb na zabezpečenie starostlivosti o svoj majetok** podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Tak, ako už bolo vyššie uvedené, ide o obchodno-právny vzťah, nie o zverenie majetku obce do správy podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

V zmysle ustanovenia § 1 ods. 4 písm. a) zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní sa tento zákon nevzťahuje na civilnú zákazku alebo koncesiu zadávanú verejným obstarávateľom právnickej osobe, ktorá kumulatívne spĺňa podmienky organizačnej a ekonomickej závislosti

⁵ Podľa § 7 ods.1 písm. d) zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov: Verejný obstarávateľ na účely tohto zákona je právnická osoba, ktorá spĺňa požiadavky podľa odseku 2.

Podľa § 7 ods.2: Právnická osoba podľa odseku 1 písm.d) je osoba založená alebo zriadená na osobitný účel plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú priemyselný charakter alebo obchodný charakter, a

- d) je úplne alebo z väčšej časti financovaná verejným obstarávateľom podľa odseku 1 písm. a) až d),
- e) je kontrolovaná verejným obstarávateľom podľa odseku 1 písm. a) až d) alebo
- f) verejný obstarávateľ podľa odseku 1 písm. a) až d) vymenúva alebo volí viac ako polovicu členov jej riadiaceho orgánu alebo kontrolného orgánu.

⁶ Podľa § 1 ods.4 zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní: Tento zákon sa nevzťahuje na civilnú zákazku alebo koncesiu zadávanú verejným obstarávateľom právnickej osobe, ktorá spĺňa tieto požiadavky:

- a) verejný obstarávateľ vykonáva nad právnickou osobou kontrolu obdobnú kontrole, akú vykonáva nad vlastnými organizačnými zložkami,
- b) viac ako 80% činností kontrolovanej právnickej osoby sa vykonáva pri plnení úloh, ktorými ju poveril kontrolujúci verejný obstarávateľ alebo iné právnické osoby kontrolované týmto verejným obstarávateľom a
- c) v kontrolovanej právnickej osobe nie je žiadna priama účasť súkromného kapitálu okrem nekontrolných a neblokujúcich foriem súkromnej kapitálovej účasti vyžadovaných na základe ustanovení právnych predpisov v súlade so Zmluvou o Európskej únii a Zmluvou o fungovaní Európskej únie, ktorými sa nevykonáva rozhodujúci vplyv na kontrolovanú právnickú osobu.

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

a v kontrolovanej právnickej osobe nie je žiadna priama účasť súkromného kapitálu (pozri pozn.č.2).

Pri tejto možnosti vlastníctvo objektu Tržnice zostane Hlavnému mestu SR BA, správu bude vykonávať Mestská časť BA - Nové Mesto. Na základe takejto zmluvy môže obchodná spoločnosť poskytovať obci len služby, ktoré súvisia so starostlivosťou o majetok obce, nie je však oprávnená majetok užívať na svoje účely (prenajímať) a nakladať s ním a preto je potrebné správne rozlišovať medzi správou a nakladaním s majetkom obce v rámci plnenia úloh obce a ňou zriadených rozpočtových a príspevkových organizácií a medzi poskytovaním služieb spojených so starostlivosťou a údržbu majetku obce obchodnou spoločnosťou na základe zmluvného vzťahu za odplatu.

Vo vzťahu k investičným zámerom s objektom Tržnice by v prípade tejto možnosti nebola splnená požiadavka zadávateľa tejto analýzy - aby finančné prostriedky, získané prevádzkou objektu Tržnice boli výlučne použité na rekonštrukciu, revitalizáciu a prevádzku objektu Tržnice, bez napojenia na rozpočet Mestskej časti BA - Nové Mesto, pretože novozaložená obchodná spoločnosť so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto bude mať značne obmedzené možnosti samostatne riadiť rekonštrukciu a revitalizáciu objektu Tržnice, prevádzku a rozvoj objektu Tržnice (to by bolo úlohou správcu samotného) a prostredníctvom tohto modelu nebude možné zabezpečiť požiadavku samofinancovania investícií výlučne z výnosov Tržnice.

Vzhľadom na budúce investičné plány s objektom Tržnice a použitie zisku z nájmu objektu Tržnice na rekonštrukciu a revitalizáciu objektu Tržnice bez prepojenia na rozpočet obce, sa z vyššie uvedených alternatívnych návrhov/možností pod písmenami a), b), c), najvhodnejším riešením javí založenie obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto a uzatvorenie zmluvy o nájme objektu Tržnice ako prípadu hodného osobitného zreteľa a osobitnej zmluvy o starostlivosť o majetok obce (písmeno b); nižšie sa venujeme právnym možnostiam založenia obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto aj s ohľadom na uplatňovanie pravidiel štátnej pomoci.

Ad (písmeno b) vyššie: ZALOŽENIE OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI S MAJETKOVOU ÚČASŤOU MESTSKEJ ČASTI BA - NOVÉ MESTO A UZATVORENIE ZMLUVY O NÁJME OBJEKTU TRŽNICE.

Možnosť uzatvorenia zmluvy o nájme objektu Tržnice ako prípadu hodného osobitného zreteľa s **novozaloženou obchodnou spoločnosťou so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto, ktorá môže byť založená aj za iným účelom ako podnikanie** (ust. 56 ods.1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) sa javí ako riešenie najbližšie definovanému zámeru, pričom v rámci tohto riešenia je dôležité dať dôraz na priebeh času a **etapy** existencie takejto spoločnosti.

- od založenia obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto do ukončenia realizácie Plánu rekonštrukcie a revitalizácie objektu Tržnice; na uvedené poukazujeme z dôvodov:

Pravidlá štátnej pomoci definujú podnik ako akýkoľvek subjekt, ktorý vykonáva **hospodársku činnosť**, bez ohľadu na právne postavenie a spôsob financovania. Vždy sa posudzuje konkrétna hospodárska činnosť, na ktorú má byť poskytnutá pomoc. Hospodárskou činnosťou sa v súlade s rozhodovacou praxou rozumie **ponuka tovaru a/alebo služieb na trhu**. Služby, ktoré možno kvalifikovať ako hospodárska činnosť, predstavujú plnenia, ktoré sa bežne poskytujú za odplatu. Odplata predstavuje hospodárske protiplnenie daného poskytnutia služby.

Ak podnik vykonáva hospodárske aj nehospodárske činnosti, pravidlá štátnej pomoci sa vzťahujú iba na pomoc na hospodárske činnosti. Musí mať však zabezpečené oddelené účtovníctvo, a to najmä v prípade, ak podpora smeruje na nehospodárske činnosti, aby vedel preukázať, že ju nepoužil na činnosti hospodárske.

Ak sa určité opatrenie týka nehospodárskej činnosti, pravidlá v oblasti štátnej pomoci sa naň nevzťahujú.

S poukazom na pravidlá uplatňovania štátnej pomoci úvahy smerujú k založeniu obchodnej spoločnosti **za iným účelom ako podnikanie**; hlavným predmetom činnosti obchodnej spoločnosti by mala byť nehospodárska činnosť (rekonštrukcia a revitalizácia objektu Tržnice), uplatňovanie pravidiel štátnej pomoci sa nejaví ako nevyhnutné. **V tomto smere sa ako podstatný javí právny základ (zmluva), na základe ktorej obec poskytne do nájmu obchodnej spoločnosti objekt Tržnice a nastavenie podmienok nájmu, najmä čo sa týka výšky, splatnosti a úhrad nájomného, resp. odplaty; je vhodné uvažovať nad protiplnením pre obec a nad formou započítania nájomného s vynaloženými investíciami.**

Zakladateľská listina, vzhľadom na iný účel obchodnej spoločnosti než podnikanie musí vylúčiť tvorbu zisku a vyplácanie podielu zo zisku obchodnej spoločnosti spoločníkovi, v tejto etape - počas realizácie „Plánu rekonštrukcie a revitalizácie objektu Tržnice“. Kladný hospodársky výsledok spoločnosti sa výlučne použije na rekonštrukciu a revitalizáciu objektu Tržnice a investičné plány objektu Tržnice.⁷

Uplatňovanie uvedeného postupu by sa realizovalo do definovaného ukončenia etapy vymedzenej podľa Plánu rekonštrukcie a revitalizácie objektu Tržnice;

- **od ukončenia Plánu rekonštrukcie a revitalizácie objektu Tržnice, za splnenia predpokladu prevádzky objektu Tržnice s kladným hospodárskym výsledkom, ktorý vzhľadom na ukončenie Plánu rekonštrukcie a revitalizácie objektu Tržnice nebude ďalej viazaný na rekonštrukciu, revitalizáciu a investičné plány objektu Tržnice; zakladateľ môže zmeniť zakladateľskú listinu - zmení účel, na ktorý bola obchodná spoločnosť so 100 % majetkovou**

⁷ K vyššie uvedenému záveru možnosti vylúčenia práva na podiel zo zisku v spoločnosti s ručením obmedzeným dospela v rámci českého práva obchodných spoločností aj Josková. Josková, L. Vyloučení práva na podíl na zisku ve společnosti s ručením omezeným. In: Čorba, J. (eds.) Slovenské a české obchodné právo v roku 2015: vybrané problémy. Košice: UPJŠ, 2015.

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sidlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto založená, a spoločnosť sa stane bežnou spoločnosťou so 100% majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto s účelom tvorby zisku.

Zároveň, obchodná spoločnosť môže začať uhrádzať obvyklé nájomné a začne vykonávať podnikateľskú činnosť.

Vyššie načrtnutý plán je možné konzultovať s Protimonopolným úradom, avšak základy návrhu vychádzajú z toho, že **obchodná spoločnosť (v prvej etape, do dosiahnutia cieľov Plánu rekonštrukcie a revitalizácie objektu Tržnice) nevykonáva hospodársku činnosť**. Iné posúdenie zo strany Protimonopolného úradu však nevieme vylúčiť.

Nami predložená analýza predpokladá ďalšie postupné kroky na strane zadávateľa pri realizácii zvoleného riešenia (ktorého voľbu prinesie budúcnosť), jednotlivé budúce kroky preto nie je možné s ohľadom na obmedzený rozsah tejto analýzy rozpracovať.

Bratislava, 14.07.2025

hbr advokáti s.r.o.

Kalinčiakova 33

831 04 Bratislava

Martin Holíč, advokát a konateľ

hbr advokáti s.r.o.

advokátska kancelária // law firm

sídlo // seat: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava

bankové spojenie // bank account details: Tatra banka, a.s. Bratislava, číslo účtu // bank account number: 2926877729/1100// IBAN:// SK70 1100 0000 0029 2687 7729

e - mail: hbra@hbra.sk; gsm: +421 910 881 043

IČO // ID number: 47 239 310, DIČ // tax ID number: 2023540882, IČ DPH // VAT ID number SK 2023540882

VII. PRÍLOHY.

1. Príloha č. 1: Žiadosť o poskytnutie informácií v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. zo dňa 12.03.2025,
2. Príloha č. 2: Odpoveď na žiadosť o poskytnutie podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám zo dňa 27.03.2025, rozhodnutie č. MAGS OVPP 51041/2025-150237.