

Znalec : Ing. Peter Makóni,
mail:

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinská 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 12.03.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51/2021

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 660 ako rodinný dom s.č. 489 na parc. č. 1713/10, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1713/8 a 1713/10 k.ú. Michalová, obec Michalová, okres Brezno.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 54 (z toho 29 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

U V O D

- 1 **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**
Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 660 ako rodinný dom s.č. 489 na parc. č. 1713/10, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1713/8 a 1713/10 k.ú. Michalová, obec Michalová, okres Brezno.
- 2 **Účel znaleckého posudku :**
Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 3 **Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**
Znalecký posudok je vypracovaný k 01.09.2020 podľa popisu technického stavu znalca Ing. arch. Jána Kimáka v znaleckom posudku č. 25/2020 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).
- 4 **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :**
13.04.2021.
- 5 **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**
 - a) **Dodané zadávateľom :**
 - Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 12.03.2021.
 - Originál - Elektronická verzia vo formáte pdf. znalecký posudok č. 25/2020 vypracovaný znalcom Ing. arch. Jánom Kimákom zo dňa 01.09.2020.
 - Kópia - Stavebné povolenie na stavbu „rodinný dom, prípojky na inžinierske siete a žumpa“ vydané obcou Michalová č. 02/2004 zo dňa 08.04.2004.
 - Kópia - Rozhodnutie o povolení zmeny nedokončenej stavby „rodinný dom, prípojky na inžinierske siete a žumpa“ vydané obcou Michalová č. 04/2006 zo dňa 22.05.2006.
 - Kópia - Nájomné zmluvy zo dňa 01.07.2016 nájomca Lesoli s.r.o., 01.01.2013 nájomca Ing. Andrej Vojtas, 01.01.2013 nájomca mal. Oliver Vojtas, 01.01.2013 nájomca Elena Vojtasová, 01.01.2014 nájomca Mgr. Viera Slotová, 01.01.2014 nájomca Katarína Slotová.
 - Nákras objektu rodinného domu.
 - b) **Obstarané znalcom :**
 - Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 660, vydaný GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Michalová zo dňa 07.04.2021.
 - Originál - Kópia katastrálnej mapy vydaná GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Michalová zo dňa 07.04.2021.
 - Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 08.04.2021 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu.
 - Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v meste.
 - Spoplatnená databáza Cenová mapa nehnuteľností Slovenska Datalan (CMN).
- 6 **Použité právne predpisy a literatúra :**
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
 - Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 19.00.

- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7

Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávacia metóda (pri výpočte sa používa transakčný prístup). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný

technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanjšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_p)

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

úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie rodinného domu s príslušenstvom a pozemkami aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 01.09.2020.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhovách podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu (nájomné vo výške 0,-€).

Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)
Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m^2 zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre IV.Q/2020 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie - VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M - výmera pozemku v m^2

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v $\text{€}/m^2$

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} (\text{€}/m^2)$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{PD} - je koeficient polohovej diferenciácie

$$K_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávací metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

b)

1

Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 660, vydaný GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Michalová zo dňa 07.04.2021.

Časť A : Majetková podstata :

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1713/ 8	930	trvalý trávny porast	7	1		
1713/ 10	132	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby :

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
489	1713/ 10	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci :

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Vojtas Zuzana r.		1 / 1
Dátum narodenia :		

Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe.
Poznámka	Upovedomenie o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti dražby, neplatnosti záložnej zmluvy zo dňa 31.10.2018, pod spis. značkou 3Csp/76/2018.
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 199EX 652/19 zo dňa 21.01.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 1713/8, 1713/10 a rodinný dom s.č. 489 na parc. C-KN č. 1713/10. (Súdny exekútor JUDr. Ján Debnár, P-29/2020.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 507/2012 zo dňa 25.6.2012
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o určení súp. čísla č. 498/12 zo dňa 7.12.2012, Z 3332/12

Časť C: TARCHY :

Por.č.:

- 2 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, V 345/2012 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava, (IČO: 00451653) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc.C-KN č. 1713/8, 1713/10 a stavba rod.domu s.č. 489 na parc.C-KN č. 1713/10.
- 2 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 29/2016 zo dňa 20.4.2016 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1713/8, 1713/10 a rod. dom s.č. 489 na parc. C- KN č. 1713/10. (JUDr. Michal Holčík, zapísané 3.5.2016
- 2 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 358/2017-6 zo dňa 29.6.2017 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1713/8, 1713/10 a rod. dom s.č. 489 na parc. C- KN č. 1713/10. (Mgr. Martin Petruška, zapísané 6.7.2017
- 2 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 3784/2017-15 zo dňa 6.7.2017 na parc. C- KN č. 1713/8, 1713/10 a rod. dom s.č. 489 na parc. C- KN č. 1713/10. (JUDr. Michal Holčík, Zapísané 11.12.2018.
- 2 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 199EX 652/19 zo dňa 21.01.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 1713/8, 1713/10 a rodinný dom s.č. 489 na parc. C-KN č. 1713/10. (Súdny exekútor JUDr. Ján Debnár, zapísané 28.1.2020, Z-274/2020.

Poznámky :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 08.04.2021. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľností nebolo umožnené.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 08.04.2021 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a znalecký posudok č. 25/2020 vypracovaný znalcom Ing. arch. Jánom Kimákom vo formáte pdf. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená. Pôvodný objekt rodinného domu je podľa poskytnutých údajov užívaný od roku 2009, príslušenstvo a vonkajšie úpravy sú identifikované v predloženom posudku. Zameranie rodinného domu nebolo vlastníkom umožnené, rozmery a dispozičné riešenie je v nákrese prevzaté z poskytnutého znaleckého posudku. Všetky konštrukcie, znaky a prvky ako aj parametre vonkajších úprav ktoré neboli vizuálne overené znalcom sú prebrané z predloženého dokladu (znalecký posudok č. 25/2020). Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

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

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu s.č. 489 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 1713/10 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Pozemky na p.č. 1713/8 a 1713/10 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva v časti parcely registra „C“. Ďalšie popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

- rodinný dom s.č. 489 na parc.č. 1713/10
- príslušenstvom
- pozemky na parc.č. 1713/8, 1713/10

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

- nie sú

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 489 na p.č. 1713/10

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 25/2020)

Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom čs. 489 osadený na pozemku - parc. KN č. 1713/10 v k.ú. Michalová. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci rodinný dom s jedným nadzemným podlažím (prízemie) a podkrovm.

Dispozičné riešenie:

V prízemí (1.np) je rodinný dom riešený s dvoma samostatnými vchodmi. Vo vchode č.1 je riešený dvojizbový byt (kuchyňa, kúpeľňa a 2 izby), vo vchode č.2 je v prízemí riešený byt s kuchyňou, jednou izbou, kúpeľňou s WC, komorou a schodiskom do podkrovia. V podkroví sú riešené 3 izby, chodba s pracovňou, kúpeľňa a šatník.

Stavebno-technické riešenie:

Prízemie (1.np)

Zastavaná plocha prízemia : 132,36 m².

Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou

Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor mín. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické

Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek

Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel; klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu len žľaby a zvodky, záveterné lišty

Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom

Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, sádkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)

Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové

Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlasy (okrem bukových),

korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)

Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodná batéria - pákové nerezové so sprchou;

- pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom; - splachovací bez umývadla

Ostatné vybavenie - kozub - s uzatvoreným ohniskom; - s vyhrievacou vložkou

Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové elektrické; zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle

Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

Podkrovia

Podkrovia má zastavanú plochu (121,33 m²) menšiu ako zastavaná plocha prízemlia (121,33 m²) z dôvodu, že v podkroví pod predĺženou časťou strechy v šatníku nie je svetlá výška 1,30 m na celej podlahovej ploche.

Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, GDM, panelová konštrukcia, drevené)

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové

Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom

Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, sádkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m

Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové

Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlasy (okrem bukových),

korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vlnkou; - umývadlo; - samostatná sprcha;

vodovodná batéria - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla

Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové elektrické

Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja

Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

Vek stavby je určený na základe údajov zo znaleckého posudku č.165/2019, kde je uvedené, že stavba je užívania schopná od roku 2009. Stavebné povolenie na stavbu rod.domu bolo vydané pod č. 395/2006 zo dňa 8.4.2004 s termínom ukončenia stavby 03/2006. Termín dokončenia stavby bol predĺžený rozhodnutím č. 167/2006 zo dňa 22.5.2006 do termínu 12/2009. Ďalšie povolenie zmeny stavby pred jej dokončením vydané nebolo, za termín dokončenia stavby je považovaný rok 2009. Na základe stavebno-technického stavu a konštrukčného vyhotovenia vo výpočte uvažuje s predpokladanou životnosťou 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	2009	11,03*12,0	132,36	120/132,36=0,907
1. Podkrovia	2009	11,03*11,0	121,33	120/121,33=0,989

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	360	100	360,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindeľ	955	100	955,0
12	Klamlarske konštrukcie strechy			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	20	42,0
13	Klamlarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.1 z medeného plechu	45	20	9,0
15	Obklady fasád			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	460	100	460
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	40	120,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0

26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	80	108,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	9670		9259,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (5 ks)	300	100	300,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60	100	60,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330	100	330,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150	100	150,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100	100	100,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40	100	40,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	100	60,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1865		1835,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.1 z medeného plechu	45	20	9,0
15	Obklady fasád			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	230	100	230
	15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3	70	100	70
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	40	120,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
27	Rozvod televízny a rádiantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5710		5494,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			

	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	710		275,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cv} = 2,652$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(9670 + 1865 * 0,907) / 30,1260	(9259 + 1835 * 0,907) / 30,1260	377,13	362,59
1. Podkrovie	(5710 + 710 * 0,989) / 30,1260	(5494 + 275 * 0,989) / 30,1260	212,85	191,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	12	88	100	12,00	88,00
1. Podkrovie	2009	12	88	100	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	377,13 €/m ² * 132,36 m ² * 2,652 * 0,95	125 760,71
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	362,59 €/m ² * 132,36 m ² * 2,652 * 0,95	120 912,08
Technická hodnota	88,00% z 120 912,08	106 402,63
1. Podkrovie z roku 2009		
Východisková hodnota	212,85 €/m ² * 121,33 m ² * 2,652 * 0,95	65 063,73
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	191,40 €/m ² * 121,33 m ² * 2,652 * 0,95	58 506,92
Technická hodnota	80,00% z 58 506,92	51 486,09

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	125 760,71	120 912,08	106 402,63
1. podkrovné podlažie	65 063,73	58 506,92	51 486,09
Spolu	190 824,44	179 419,00	157 888,72

Dokončenosť stavby: $(179\,419,00\text{€} / 190\,824,44\text{€}) * 100\% = 94,02\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 OPLOTENIE

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	92,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	138,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 92 m
 Pohľadová plocha výplne: $92 * 1,5 = 138,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie	2009	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(92,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 138,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,652 * 0,95$	6 644,41
Technická hodnota	$70,00\% \text{ z } 6\,644,41 \text{ €}$	4 651,09

2.2.2 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	2009	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 254,36
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1\,254,36 \text{ €}$	953,31

2.2.3 VODOMERNÁ ŠACHTA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: 1,2 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	2009	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	768,73
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 768,73 \text{ €}$	584,23

2.2.4 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 38 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	2009	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	2 717,02
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 717,02 \text{ €}$	2 173,62

2.2.5 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 18 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická NN prípojka	2009	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$	669,81
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 669,81 \text{ €}$	468,87

2.2.6 ČISTIČKA ODPADOVÝCH VÔD

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
čistička odpadových vôd	2009	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 2,652 * 0,95$	3 649,55
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 3 649,55 \text{ €}$	2 554,69

2.2.7 ODDRENÁŽOVANIE POZEMKU

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 3. Drenáž (JKSO 827 2)
Bod: 3.2. Z potrubia PVC
Položka: 3.2.b) DN 90 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $105/30,1260 = 3,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 120 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oddrenážovanie pozemku	2009	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120 \text{ bm} * 3,49 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 055,12
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,055,12 \text{ €}$	633,07

2.2.8 PRÍSTREŠOK PRE GARÁŽOVANIE

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,0 * 3,5 = 21 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prístrešok pre garážovanie	2009	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	5 479,62
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 5\,479,62 \text{ €}$	3 835,73

2.2.9 ALTÁNOK

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,0 * 3,5 = 17,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{cv} = 2,652$$

$$k_M = 0,95$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
altánok	2009	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17,5 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 2,652 * 0,95	4 566,35
Technická hodnota	60,00 % z 4 566,35 €	2 739,81

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 489 na p.č. 1713/10	179 419,00	157 888,72
oplotenie	6 644,41	4 651,09
vodovodná prípojka	1 254,36	953,31
vodomerná šachta	768,73	584,23
kanalizačná prípojka	2 717,02	2 173,62
elektrická NN prípojka	669,81	468,87
čistička odpadových vôd	3 649,55	2 554,69
oddrenážovanie pozemku	1 055,12	633,07
prístrešok pre garážovanie	5 479,62	3 835,73
altánok	4 566,35	2 739,81
Celkom:	206 223,97	176 483,14

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Michalová, k.ú. Michalová v zastavanom území obce. Ležia na okraji obce v lokalite so zástavbou rodinných domov v jednostrannej uličnej zástavbe. Pozemok je mierne sa zvažujúci s orientáciou na juhozápadnú stranu, v lokalite ľudovo nazývanej Hrable. Prístup k nehnuteľnosti je z obecnej verejnej komunikácie, ktorá je tvorená slepou ulicou v tichom prostredí. Dopravné spojenie je možné autobusovou a železničnou dopravou. Obec Michalová má v súčasnosti 1 380 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahovaná ku okresnému mestu Brezno a podľa štatistických údajov je na hranici 4%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaž nie sú známe. Vyznačené je záložné právo, výkon záložného práva, exekúcie a ich výkon, súdne konanie o určenie

neplatnosti dražby. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za vhodnú časť mimo centra obce na okraji. Súčasný technický stav nehnuteľnosti si nevyžaduje opravu, ide o dobre udržiavanú stavbu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priaznivý dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 4%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vhodná. Terén je mierne sa zvažujúci. Inžinierske siete sú v skladbe elektrika, voda, kanalizácia do čističky. Doprava je autobusová a železničná. Občianska vybavenosť je v rozsahu strednej obce s obchodom, službami, obecným úradom, športoviskom, poštou. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľnosti v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti je čiastočne možné (sú uzatvorené zmluvy na prenájom). Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako dobrú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	Kpdi	Váha vi	Výsledok Kpdi*vi
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľností				
	železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	112,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 112,76 / 180$	0,626
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 176\,483,14 \text{ €} * 0,626$	110 478,45 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz (CMN Datalan) a vlastných štatistik znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o okrajovú časť okresného mesta do 50 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou a železničnou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochu obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi vody, kanalizácie a električky. Povyšujúce faktory sú z blízkosti lyžiarskych stredísk a turistických centier Nízkych Tatier.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1713/8	trvalý tráv. porast	930,00	1/1	930,00
1713/10	zastavaná plocha a nádvorie	132,00	1/1	132,00
Spolu výmera				1 062,00

Obec:

Michalová

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \cdot 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory: blízkosť lyžiarskych stredísk, turistických centier	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 \cdot 1,05 \cdot 0,90 \cdot 1,30 \cdot 1,30 \cdot 1,70 \cdot 1,00$	2,7150
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 \cdot 2,7150$	21,64 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1713/8	$930,00 \text{ m}^2 \cdot 21,64 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	20 125,20
parcela č. 1713/10	$132,00 \text{ m}^2 \cdot 21,64 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	2 856,48
Spolu		22 981,68

4

Odhad nedostatkov vlnaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačený je výkon záložného práva, exekúcie a ich výkon, súdne konanie o určenie neplatnosti dražby.

III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 660 ako rodinný dom s.č. 489 na parc. č. 1713/10, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1713/8 a 1713/10 k.ú. Michalová, obec Michalová, okres Brezno.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 13.04.2021, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 489 na p.č. 1713/10	98 838,34
oplotenie	2 911,58
vodovodná prípojka	596,77
vodomerná šachta	365,73
kanalizačná prípojka	1 360,69
elektrická NN prípojka	293,51
čistička odpadových vôd	1 599,24
oddrenážovanie pozemku	396,30
prístrešok pre garážovanie	2 401,17
altánok	1 715,12
Spolu stavby	110 478,45
Pozemky	
pozemky - parc. č. 1713/8 (930 m ²)	20 125,20
pozemky - parc. č. 1713/10 (132 m ²)	2 856,48
Spolu pozemky (1 062,00 m²)	22 981,68
Všeobecná hodnota celkom	133 460,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	133 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťtisíc Eur	



V Banskej Bystrici dňa 13.04.2021.

Dipl. Ing. Peter Makoni

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 660, vydaný GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Michalová zo dňa 07.04.2021.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vydaná GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Michalová zo dňa 07.04.2021.
- 3 Stavebné povolenie na stavbu „rodinný dom, prípojky na inžinierske siete a žumpa“ vydané obcou Michalová č. 02/2004 zo dňa 08.04.2004.
- 4 Rozhodnutie o povolení zmeny nedokončenej stavby „rodinný dom, prípojky na inžinierske siete a žumpa“ vydané obcou Michalová č. 04/2006 zo dňa 22.05.2006.
- 5 Nájomné zmluvy zo dňa 01.07.2016 nájomca Lesoli s.r.o., 01.01.2013 nájomca Ing. Andrej Vojtas, 01.01.2013 nájomca mal. Oliver Vojtas, 01.01.2013 nájomca Elena Vojtasová, 01.01.2014 nájomca Mgr. Viera Slotová, 01.01.2014 nájomca Katarína Slotová.
- 6 Nákreby stavieb.
- 7 Fotodokumentácia.
- 8 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

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

Okres: Brezno
Obec: MICHALOVÁ
Katastrálne územie: Michalová

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 07.04.2021
Čas vyhotovenia: 17:43:27

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 660

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1713/ 8	930	trvalý trávny porast	7	1		
1713/ 10	132	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
489	1713/ 10	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Vojtas Zuzana I

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe.

Poznámka Upovedomenie o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti dražby, neplatnosti záložnej zmluvy zo dňa 31.10.2018, pod spis. značkou 3Csp/76/2018.

Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 199EX 652/19 zo dňa 21.01.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 1713/8, 1713/10 a rodinný dom s.č. 489 na parc. C-KN č. 1713/10. (Súdny exekútor JUDr. Ján Debnár, P-29/2020.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 507/2012 zo dňa 25.6.2012

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o určení súp. čísla č. 488/12 zo dňa 7.12.2012, Z 3332/12

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 2 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, V 345/2012 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava, (IČO: 00151653) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc.C-KN č. 1713/8, 1713/10 a stavba rod.domu s.č. 489 na parc.C-KN č. 1713/10.
- 2 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 29/2016 zo dňa 20.4.2016 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1713/8, 1713/10 a rod. dom s.č. 489 na parc. C- KN č. 1713/10. (JUDr. Michal Holčík, apísané 3.5.2016
- 2 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 358/2017-6 zo dňa 29.6.2017 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1713/8, 1713/10 a rod. dom s.č. 489 na parc. C- KN č. 1713/10. (Mgr. Martin Petruška, - zapísané 6.7.2017
- 2 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 3784/2017-15 zo dňa 6.7.2017 na parc. C- KN č. 1713/8, 1713/10 a rod. dom s.č. 489 na parc. C- KN č. 1713/10. (JUDr. Michal Holčík, Zapísané 11.12.2018.
- 2 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 199EX 652/19 zo dňa 21.01.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 1713/8, 1713/10 a rodinný dom s.č. 489 na parc. C-KN č. 1713/10. (Súdny exekútor JUDr. Ján Debnár , zapísané 28.1.2020, Z-274/2020.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

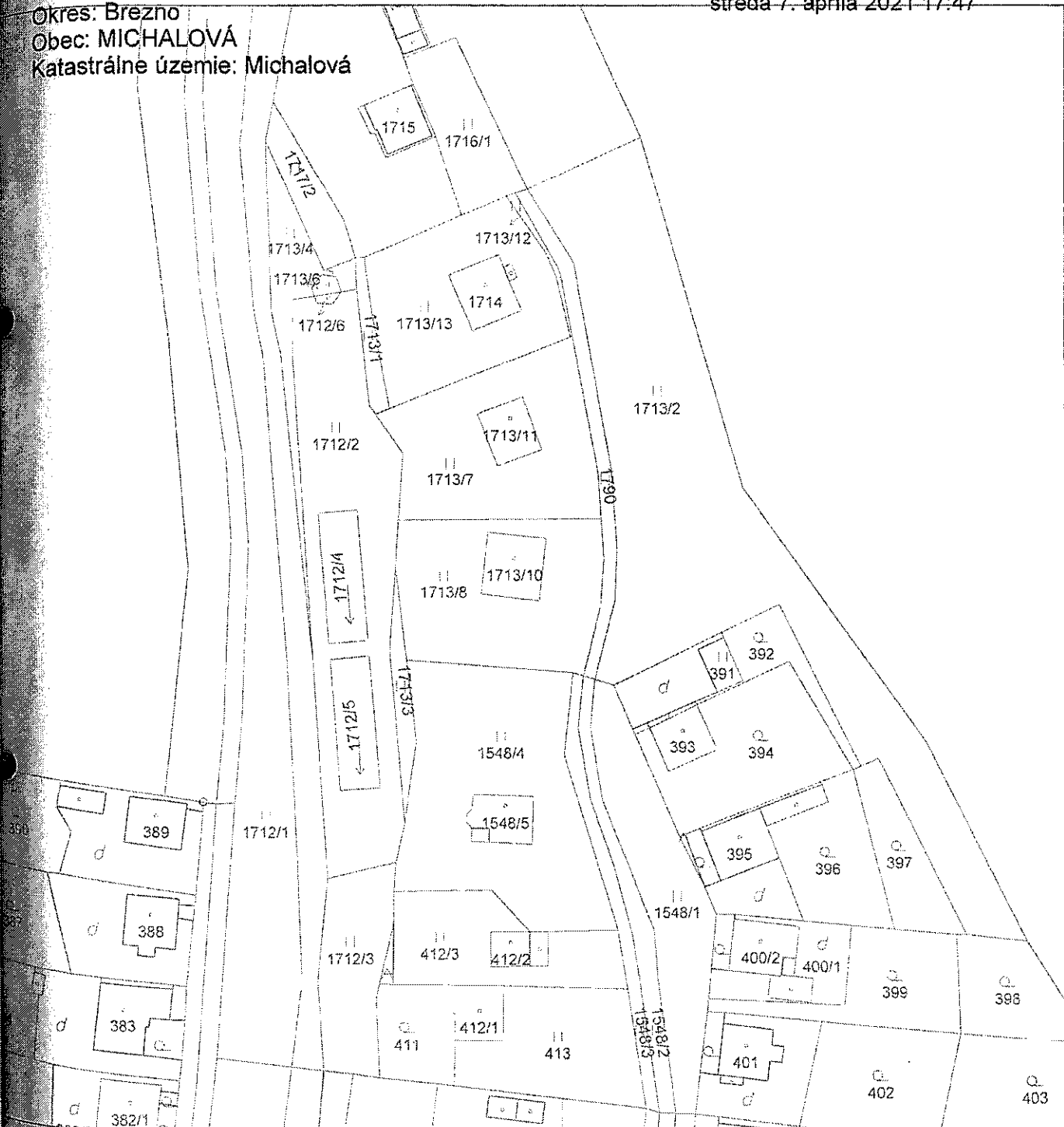
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

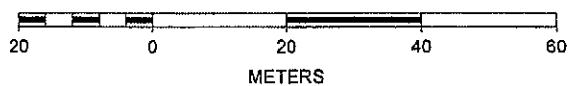
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Brezno
Obec: MICHALOVÁ
Katastrálne územie: Michalová

streda 7. apríla 2021 17:47



SCALE 1 : 1 000



OBEC MICHALOVÁ

Stavebný úrad

Trosky č.1, 976 57 Michalová

zákl.č.spisu:395/2003

evidenčné číslo: 2003/008282

ev.č. rozhodnutia: 02/2004

V Michalovej, dňa: 08.04.2004

Toto rozhodnutie nadobudlo
právoplatnosť dňa: 17.04.2004



VEC:

Ing. Andrej Vojtas, bytom
bytom,

a manželka Zuzana

- žiadosť o stavebné povolenie na stavbu "Rodinný dom, prípojky na inžinierske siete, žumpa" na pozemkoch parc. č. KN 1713/8 v k. ú. Michalová.

STAVEBNÉ POVOLENIE

Ing. Andrej Vojtas, bytom

a manželka Zuzana Vojtasová,

podali dňa 20.08.2003 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu "Rodinný dom, prípojky na inžinierske siete, žumpa" na pozemku parc. č. KN 1713/8 v k. ú. Michalová. K pozemku parc. č. KN 1713/8 majú stavebníci vlastnícky vzťah podľa výpisu z LV č. 660.

Obec Michalová v zastúpení starostom obce ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), preskúmal žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona rozhodol takto: stavba

"Rodinný dom, prípojky na inžinierske siete, žumpa"

na pozemkoch parc. č. KN 1713/8 v k. ú. Michalová, pozostávajúca z novostavby jednopodlažnej nepodpivničenej stavby s obytným podkrovím pôdorysných rozmerov 10,70 x 14,40 m, ukončenej sedlovou strechou s maximálnou výškou hrebeňa 7.80m nad úroveň okolitého terénu, sa podľa § 66 stavebného zákona v znení neskorších noviel a § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o l u j e.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1) Popis stavby:

Z architektonického hľadiska sa jedná o samostatne stojacu jednopodlažnú stavbu s obytným podkrovným pôdorysných rozmerov 10,70x14,40 m ukončenú sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa 7,80 m nad úroveň okolitého terénu. Stavba bude stavaná z drevených hranolov ako zrubová stavba, krytina je navrhovaná alpská škridla. Fasáda bude pohľadová zrubová konštrukcia napustená ochrannými nátermi. Vstup do objektu bude z východnej strany. V prízemí sa bude nachádzať zádverie, chodba, kuchyňa, obývací izba, kúpeľňa, WC, schodisko do podkrovia. V podkroví sa bude nachádzať chodba, jedna izba, dve spálne, dva balkóny, kúpeľňa a WC. Ďalší vchod je z východnej strany do samostatnej bytovej jednotky, ktorá bude obsahovať kuchynský kútik, halu, spálňu, kúpeľňu a WC. Stavbou vzniknú dve samostatné bytové jednotky.

Stavba bude napojená na elektrickú energiu novou zemnou elektrickou prípojkou z najbližšieho stĺpa el. vedenia.

Stavba bude napojená na obecný vodovod novou zemnou prípojkou cez vodomernú šachtu umiestnenú na vlastnom pozemku.

Stavba bude odkanalizovaná do vodonепriepustnej žumpy s objemom 15 m³. Vykurovanie je riešené ako elektrické alt. na pevné palivo.

2) Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohoto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

3) Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.

4) Pri stavbe budú dodržané všeobecné technické požiadavky na výstavbu upravené stavebným zákonom v úplnom znení a príslušné technické normy.

5) Stavba bude ukončená do 03/2006.

6) Stavba bude uskutočňovaná svojpomocne, stavebný dozor bude zabezpečovať Ing. Peter Halás, autorizovaný stavebný inžinier vo výstavbe v registri odborne spôsobilých osôb pod č. 4578*21*41*51*96.

7) Projektovú dokumentáciu stavby vyhotovili:

Architektúra - Ing. Peter Halás, autorizovaný stavebný inžinier vo výstavbe v registri odborne spôsobilých osôb pod č. 4578*21*41*51*96,

Elektroprojekt - Ing. Tibor Pepích, autorizovaný stavebný inžinier v registri odborne spôsobilých osôb pod č. 2526*Z*5-3,

Protipožiarnu bezpečnosť stavby - Ing. Eva Taslerová, registračné č. 6-039,

Zdravotechniku a vykurovanie - Ing. Mariana Filipková, autorizovaný stavebný inžinier vo výstavbe v registri odborne spôsobilých osôb pod č. 1717*Z*5-1.

8) Na príslušný stavebný úrad oznámiť dátum začatia stavby.

9) Dodržať požiadavky dotknutých orgánov štátnej správy spolupôsobiacich v konaní.

Okresný úrad v Brezne, odbor ŽP - úsek OPaK:

- v prípade nevyhnutnosti vykonania výrubu drevín požiadať o vydanie súhlasu na realizáciu činnosti príslušný orgán ochrany prírody a krajiny v zmysle § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z., o ochrane prírody a krajiny na OÚ v Brezne,
- elektrickú prípojku viesť zemným káblom,
- na výplne vonkajších obvodových konštrukcií (okná, dvere) použiť prednostne drevené materiály,
- povrchy rýh po zasypaní urovnať a v miestach narušenia trávnatých pásov vykonať opatrenia na opätovné zazelenenia,

Okresný úrad v Brezne, odbor PPLH:

- zabezpečiť, aby realizáciou uvedeného investičného zámery nedošlo k poškodeniu okolitej poľnohospodárskej pôdy.

Okresný úrad v Brezne, odbor ŽP, úsek ŠVS:

- pri realizácii stavby dodržať ochranné pásma vodovodu, kanalizácie a kanalizácie s prípojkami v súlade s STN 73 6701, 75 5401 a ON 75 5411,
- vodovodnú prípojku realizovať len so súhlasom správcu vodovodnej siete,
- vodomernú šachtu vybaviť kompletnou vodomernou zostavou vrátane vodomeru na meranie množstva odobieranej pitnej vody,
- ku kolaudačnému rozhodnutiu predložiť právoplatný doklad o vodonepriepustnosti žumpy na sústreďovanie splaškových odpadových vôd rodinného domu,
- pri pôvodnom existujúcom uložení kanalizácie a vodovodu skontrolovať horeuvedené podmienky,

Okresný úrad v Brezne, odbor ŽP - úsek OH:

- odpad zaradený v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov, pod katalógové číslo 17 05 06 - výkopová zemina, použiť pri terénnych úpravách stavby, nadbytočné množstvo výkopovej zeminy umiestniť podľa pokynov zakotvených vo VZN obce Michalová,
- odpad stavebného charakteru vzniknutý pri realizovaní stavby, ktorý je v zmysle Katalógu odpadov zaradený pod skupinou 17 - stavebné odpady a odpady z demolácií, v prípade možnosti zhodnotiť pri predmetnej stavbe len ako stavebný materiál (nesmie byť použitý na terénne úpravy) a nadbytočné množstvo zneškodniť na zariadení k tomu účelu určenom, (v územnom celku okresu Brezno je možnosť zneškodnenia tohto druhu odpadu len uložením na skládke "Ekológ v k. ú. Brezno),
- zabezpečiť zneškodňovanie odpadu, ktorý bude vznikať prevádzkovaním žumpy a podľa vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov, je zaradený pod katalógové číslo 20 03 04 - kal zo septikov, na čistiarni odpadových vôd podľa pokynov zakotvených vo VZN obce Michalová,
- ku kolaudačnému konaniu žiadame predložiť doklad o množstve, spôsobe a mieste zhodnotenia resp. zneškodnenia odpadov vzniknutých realizáciou stavby.

Obec Michalová:

- dodržať podmienky súhlasu obce Michalová na zriadenie stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia podľa § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 309/1991 Zb. o ochrane ovzdušia pred znečisťujúcimi látkami (zákon o ovzduší) v znení neskorších predpisov.

- miestna komunikácia ostane počas stavebných prác neporušená, akýkoľvek zásah do miestnej komunikácie je potrebné konzultovať so starostom obce.
- 10) Rešpektovať predpísané vzdialenosti a ochranné pásmo existujúcich rozvodov a zariadení SSE a.s. v zmysle zákona č. 70/98 Z.z. § 19, STN 33 3300, STN 73 6005, STN 33 3320, STN 34 3108.
- 11) Pred uvedením stavby do užívania požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia.

V konaní nebola uplatnená žiadna námietka účastníkov konania.

ODÔVODNENIE:

Obec Michalová zaevidovala dňa 20.08.2003 žiadosť Ing. Andreja Vojtasa, bytom manželky Zuzany Vojtasovej, bytom

o vydanie stavebného povolenia na stavbu "Rodinný dom, prípojky na inžinierske siete, žumpa" na pozemkoch parc. č. KN 1713/8 v k. ú. Michalová. Na základe žiadosti stavebný úrad dňa 16.02.2004 oznámil všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy začatie stavebného konania a nakoľko boli stavebnému úradu dostatočne známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavebný úrad v zmysle § 61 stavebného zákona upustil od ústneho konania a na vyjadrenie určil primeranú lehotu.

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 62 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

K vydaniu stavebného povolenia sa vyjadrili nasledovné orgány štátnej správy a účastníci konania spolupôsobiaci v konaní: Stredoslovenská energetika a.s. Žilina, Stredoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. OZ 01 Banská Bystrica, Slovenské telekomunikácie a.s. SDaRK Brezno, Slovenský plynárenský priemysel a.s. OZ Zvolen, Okresný úrad v Brezne, odbor ŽP - úsek OPaK, úsek OH, úsek OPaK, Okresný úrad v Brezne - odbor PPLH, Obec Michalová. Ich vyjadrenia neboli záporné ani protichodné a podmienky boli zahrnuté do stavebného povolenia.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu predmetnej stavby.

Stavebné povolenie stráca platnosť ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť.

Správny poplatok v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení noviel uhradený vo výške 1000,- Sk do pokladne obecného úradu v Michalovej.

POUČENIE : Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Stavebnom úrade - Obec Michalová. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom.



Mgr. Jaroslav Berčík
starosta obce

Doručuje sa:

- 1) Ing. Andrej Vojtas,
- 2) Zuzana Vojtasová
- 3) Lacko Štefan,
- 4) Brenkus Timotej,
- 5) proj. a dozor - Ing. Peter Halás, I.P. s.r.o.,

OBEC MICHALOVÁ

Stavebný úrad

Trosky 1, 976 57 Michalová

zákl. č. spisu: 167/2006

zo dňa: 22.05.2006

ev. č.: 7892/2006

vyd. rozhodnutia: 04/2006

Toto rozhodnutie nadobudlo
právoplatnosť dňa: 22.5.06

VEC:

Ing. Andrej Vojtas, bytom

manželka Zuzana Vojtasová, bytom

- rozhodnutie - povolenie zmeny stavby pred jej dokončením.

ROZHODNUTIE

Ing. Andrej Vojtas, bytom a manželka Zuzana Vojtasová, bytom, odali dňa 02.05.2006 žiadosť o zmenu stavby "Rodinný dom, prípojky na inžinierske siete, žumpa" na pozemku parc. č. KN 1713/8 v k. ú. Michalová, ešte pred jej dokončením. Na predmetnú stavbu vydala Obec Michalová - stavebný úrad dňa 08.04.2004 pod číslom 395/2003, ev. č. 02/2004 stavebné povolenie.

Obec Michalová v zastúpení starostom obce, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších noviel (ďalej len stavebný zákon) podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona prerokoval žiadosť v rozsahu v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania ako i záujmov chránených dotknutými orgánmi a rozhodol takto:

- zmenu nedokončenej stavby "Rodinný dom, prípojky na inžinierske siete, žumpa" na pozemku parc. č. KN 1713/8 v k. ú. Michalová

p o v o l u j e

v tomto rozsahu:

- predĺženie lehoty na dokončenie stavby v termíne do 12/2009.

Ustátne podmienky stavebného povolenia číslo 395/2003, ev. č. 02/2004 zo dňa 08.04.2004 zostávajú v plnosti v plnom rozsahu.

Počas konania neboli zo strany účastníkov konania uplatnené žiadne námietky.

O D Ŏ V O D N E N I E:

Obec Michalová - stavebný úrad zaevidoval dňa 02.05.2006 žiadosť Ing. Andrej Vojtas, bytom a manželka Zuzana Vojtasová,

o povolenie zmeny stavby "Rodinný dom, prípojky na inžinierske siete,

žumpu" na pozemku parc. č. KN 1713/8 v k. ú. Michalová spočívající v předložení letky na dokončení stavby, ešte pred jej dokončením. Na základe žiadosti stavebný úrad dňa 05.05.2006 oznámil všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením a pre uplatnenie námietok určil primeranú lehotu.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v zmysle § 68 ods. 2 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením tejto zmeny nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprípustne obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle zákona NR SR číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších noviel podanie spoplatnené správnym poplatkom vo výške 700,- Sk formou priamej platby do pokladne mestského úradu v Brezne.

POUČENIE: Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Stavebnom úrade - Obec Michalová so sídlom Trstky 1, Michalová. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



Mgr. Jaroslav Berčík
starosta obce

Doručuje sa:
1) Ing. Andrej Vojtas.
2) Zuzana Vojtasová.
3) proj. a dozor - Ing. Peter Halás, I.P. s.r.o.

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

meno a priezvisko: Zuzana Slotová
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca:

meno a priezvisko: Ing. Andrej Vojtas
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme rodinného domu za týchto podmienok:

Článok I
Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania rodinný dom na ul. Hrable 489/75B, 976 57 Michalová, kataster Michalová, katastrálny úrad Brezno, LV 660.

Článok II
Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva rodinný dom nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenájatý dom využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III
Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať rodinný dom nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí rodinného domu a o zariadení rodinného domu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie rodinného domu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do rodinného domu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom

... za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú
v obálke zapečatenej nájomcom.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom
nájomu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú
v obálke zapečatenej nájomcom.

4) Prenajímateľ je povinný v rodinnom dome vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy
povinný vykonať nájomca.

Článok IV Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na
predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú
škodu.

2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v rodinnom dome žiadne stavebné
zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť rodinný dom v stave, v akom bol
prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie rodinného domu a zariadenia v rodinnom dome
podľa protokolu spísaného pri preberaní rodinného domu.

4) Zmeny v rodinnom dome, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po
skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov
spojených s takýmito zmenami.

5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez prechádzajúceho
písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v rodinnom dome a v dome a správať sa v súlade s
dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v rodinnom dome a na jeho
zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy
považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči
prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv,
ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním
potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej
lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto
vynaložené náklady.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom rodinného domu sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI Odovzdanie rodinného domu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že rodinný dom odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní rodinného domu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa rodinný dom nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie rodinného domu a stav v akom sa nachádza,
 - c) stavy meračov energií,
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania rodinného domu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od rodinného domu.

Článok VII Nájomné

- 1) Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené s bývaním. Nájomné za užívanie rodinného domu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 0 € mesačne.

Článok VIII Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer je na dobu neurčitú.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Michalovej dňa 1.1.2013

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

meno a priezvisko: **Zuzana Vojtas**
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca: **LESOLI, s.r.o.**

Zastúpená : konateľ Zuzana Vojtas, Ing. Andrej Vojtas

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme kancelárie v rodinnom dome za týchto podmienok:

Článok I
Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania kanceláriu v rodinnom dome na ul. Hrabie 489/75B, 976 57 Michalová, kataster Michalová, katastrálny úrad Brezno, LV 660.

Článok II
Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva kanceláriu v rodinnom dome nájomcovi.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatú kanceláriu využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III Práva a povinnosti prenajímateľa

1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať kanceláriu v rodinnom dome nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí kancelárie a o zariadení kancelárie spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.

2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie kancelárie po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do kancelárie za účelom vykonania kontroly, či ju nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do kancelárie, ktorá je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedenej kancelárie a rodinného domu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do kancelárie v rodinnom dome, ktorá je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedenej kancelárie a rodinného domu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

4) Prenajímateľ je povinný v kancelárii vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej škody tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v kancelárii žiadne stavebné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť kanceláriu v stave, v akom bola prevzatá, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a zariadenia v kancelárii podľa protokolu spísaného pri preberaní.

4) Zmeny v kancelárii, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v kancelárii a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v kancelárii a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom kancelárie sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI Odovzdanie kancelárie

1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že kanceláriu odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní kancelárie spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa kancelária nachádza v čase jej odovzdania,
- b) zariadenie kancelárie a stav v akom sa nachádza,
- c) stavy meračov energií,
- d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania kancelárie odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od kancelárie a rodinného domu.

Článok VII Nájomné

1) Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním kancelárie. Nájomné za užívanie kancelárie je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 0 € mesačne.

Článok VIII
Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer je na dobu neurčitú,

Článok IX
Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Michalovej dňa 1.7.2016

LESQLI, S.R.O.

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

meno a priezvisko: Zuzana Slotová
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca:

meno a priezvisko: mal. Oliver Vojtas /zákonný zástupca Ing. Andrej Vojtas/
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme rodinného domu za týchto podmienok:

Článok I
Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania rodinný dom na ul. Hrable 489/75B, 976 57 Michalová, kataster Michalová, katastrálny úrad Brezno, LV 660.

Článok II
Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva rodinný dom nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý dom využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III
Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať rodinný dom nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí rodinného domu a o zariadení rodinného domu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie rodinného domu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do rodinného domu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom

...u za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

4) Prenajímateľ je povinný v rodinnom dome vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v rodinnom dome žiadne stavebné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť rodinný dom v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie rodinného domu a zariadenia v rodinnom dome podľa protokolu spísaného pri preberaní rodinného domu.

4) Zmeny v rodinnom dome, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v rodinnom dome a v dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v rodinnom dome a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom rodinného domu sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI Odovzdanie rodinného domu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že rodinný dom odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní rodinného domu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa rodinný dom nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie rodinného domu a stav v akom sa nachádza,
 - c) stavy meračov energií,
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania rodinného domu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od rodinného domu.

Článok VII Nájomné

- 1) Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené s bývaním. Nájomné za užívanie rodinného domu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 0 € mesačne.

Článok VIII Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer je na dobu neurčitú.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenájomcu.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Michalovej dňa 1.1.2013

prenájomcu

.....
nájomca

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

meno a priezvisko: Zuzana Slotová
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca:

meno a priezvisko: Elena Vojtasová
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme rodinného domu za týchto podmienok:

Článok I
Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania rodinný dom na ul. Hrabie 489/75B, 976 57 Michalová, kataster Michalová, katastrálny úrad Brezno, LV 660.

Článok II
Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva rodinný dom nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý dom využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III
Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať rodinný dom nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí rodinného domu a o zariadení rodinného domu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie rodinného domu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do rodinného domu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom

nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

4) Prenajímateľ je povinný v rodinnom dome vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v rodinnom dome žiadne stavebné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť rodinný dom v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie rodinného domu a zariadenia v rodinnom dome podľa protokolu spísaného pri preberaní rodinného domu.

4) Zmeny v rodinnom dome, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v rodinnom dome a v dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v rodinnom dome a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom rodinného domu sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI Odovzdanie rodinného domu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že rodinný dom odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní rodinného domu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa rodinný dom nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie rodinného domu a stav v akom sa nachádza,
 - c) stavy meračov energií,
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania rodinného domu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od rodinného domu.

Článok VII Nájomné

- 1) Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené s bývaním. Nájomné za užívanie rodinného domu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 0 € mesačne.

Článok VIII Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer je na dobu neurčitú.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradla číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Michalovej dňa 1.1.2013

prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

meno a priezvisko: Zuzana Slotová
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca:

meno a priezvisko: Mgr. Viera Slotová
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme rodinného domu za týchto podmienok:

Článok I
Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania rodinný dom na ul. Hrabie 489/75B, 976 57 Michalová, kataster Michalová, katastrálny úrad Brezno, LV 660.

Článok II
Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva rodinný dom nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý dom využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III
Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať rodinný dom nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí rodinného domu a o zariadení rodinného domu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie rodinného domu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do rodinného domu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom

...celom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
Prípád bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú
zapečatenej nájomcom.

...jmateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom
...za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
...prípád bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú
...zapečatenej nájomcom.

9) Prenajímateľ je povinný v rodinnom dome vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy
povinný vykonať nájomca.

Článok IV Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na
predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú
škodu.

2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v rodinnom dome žiadne stavebné
zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť rodinný dom v stave, v akom bol
prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie rodinného domu a zariadenia v rodinnom dome
podľa protokolu spísaného pri preberaní rodinného domu.

4) Zmeny v rodinnom dome, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po
skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov
spojených s takýmito zmenami.

5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez prechádzajúceho
písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v rodinnom dome a v dome a správať sa v súlade s
dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v rodinnom dome a na jeho
zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy
považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči
prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv,
ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním
potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej
lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto
vynaložené náklady.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom rodinného domu sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI Odovzdanie rodinného domu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že rodinný dom odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní rodinného domu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa rodinný dom nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie rodinného domu a stav v akom sa nachádza,
 - c) stavy meračov energií,
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania rodinného domu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od rodinného domu.

Článok VII Nájomné

- 1) Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené s bývaním. Nájomné za užívanie rodinného domu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 0 € mesačne.

Článok VIII Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer je na dobu neurčitú.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Michalovej dňa 1.1.2014

prenajímateľ /

.....
nájomca

Došlo dňa:

17-03-2020

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a.n.s. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

meno a priezvisko: Zuzana Slotová
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca:

meno a priezvisko: Katarína Slotová
dátum narodenia:
trvale bytom:

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme rodinného domu za týchto podmienok:

Článok I
Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania rodinný dom na ul. Hráble 489/75B, 976 57 Michalová, kataster Michalová, katastrálny úrad Brezno, LV 660.

Článok II
Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva rodinný dom nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý dom využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III
Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať rodinný dom nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí rodinného domu a o zariadení rodinného domu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie rodinného domu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do rodinného domu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom

nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

4) Prenajímateľ je povinný v rodinnom dome vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v rodinnom dome žiadne stavebné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť rodinný dom v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie rodinného domu a zariadenia v rodinnom dome podľa protokolu spísaného pri preberaní rodinného domu.

4) Zmeny v rodinnom dome, ktoré nájomca vykonával so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v rodinnom dome a v dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v rodinnom dome a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom rodinného domu sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI Odovzdanie rodinného domu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že rodinný dom odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní rodinného domu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa rodinný dom nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie rodinného domu a stav v akom sa nachádza,
- c) stavy meračov energií,
- d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania rodinného domu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od rodinného domu.

Článok VII Nájomné

- 1) Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené s bývaním. Nájomné za užívanie rodinného domu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 0 € mesačne.

Článok VIII Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer je na dobu neurčitú.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.

2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenájomateľa.

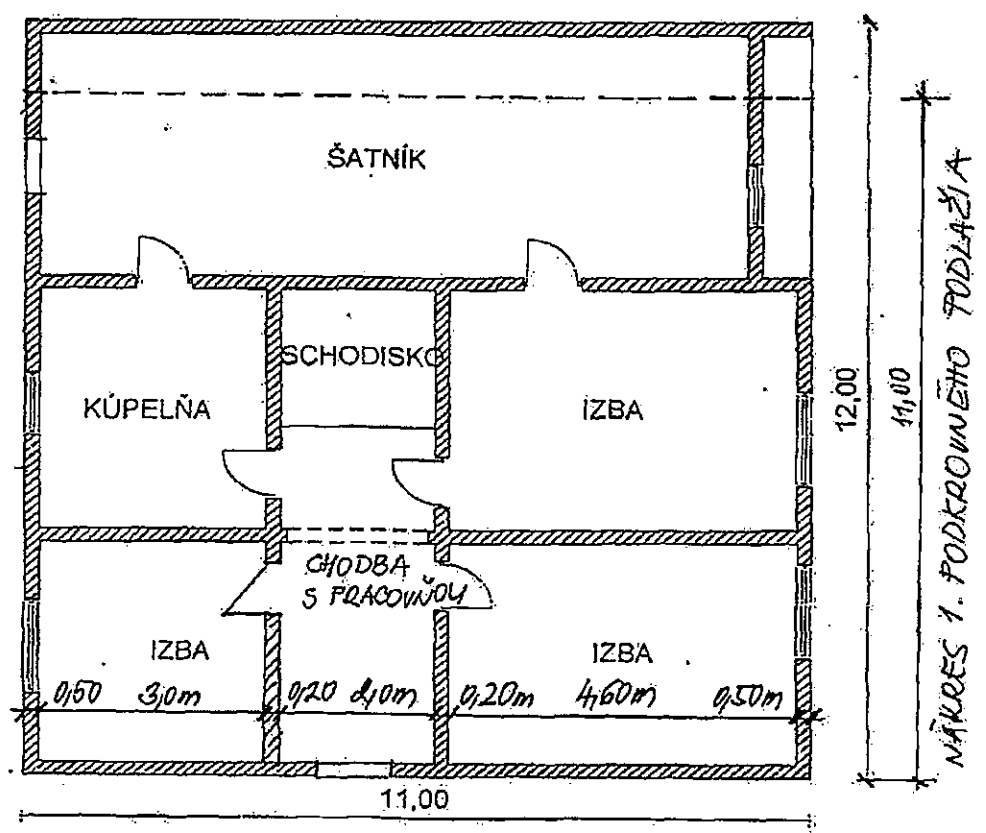
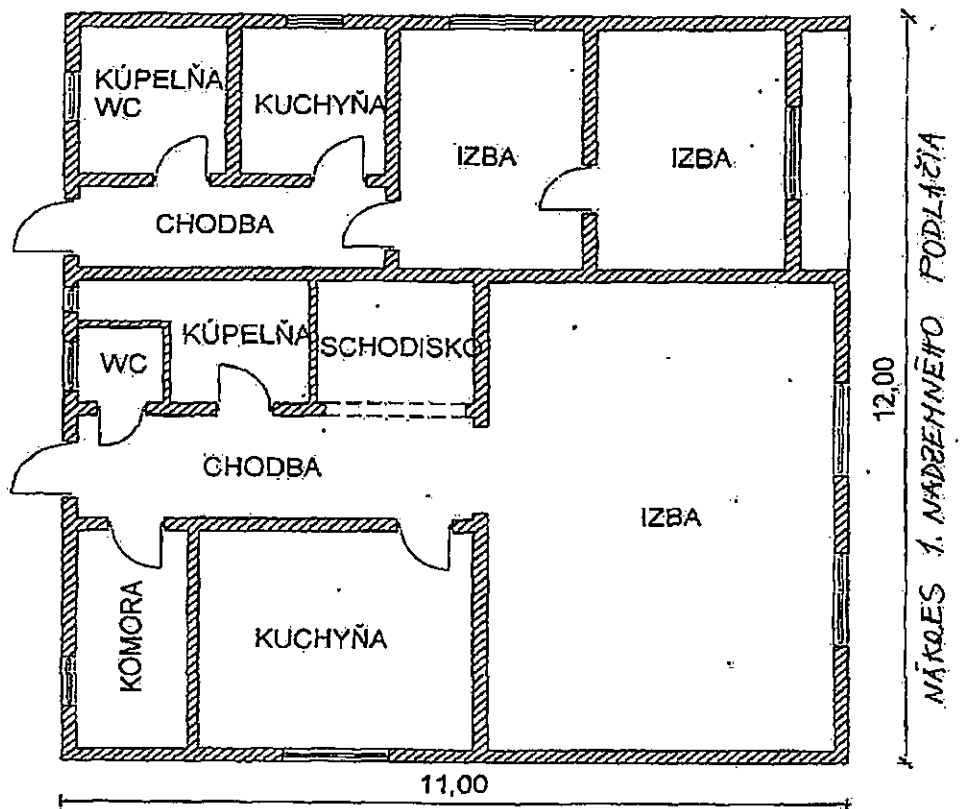
4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

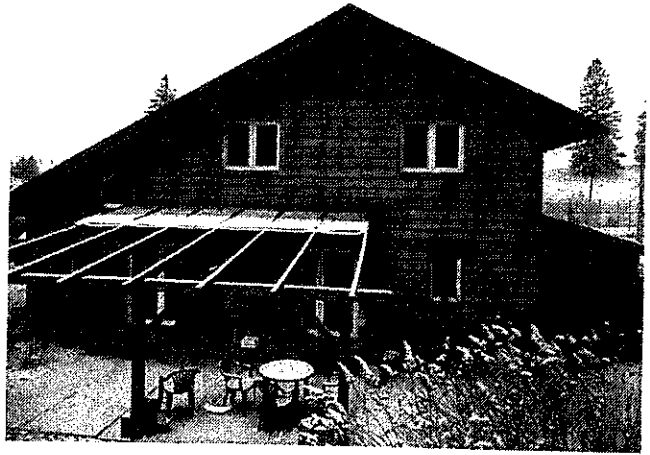
V Michalovej dňa 1.1.2014

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

ROZOSTAVANÝ RODINNÝ DOM NA P.Č. 1713/10 MICHALOVA
schéma skutkového stavu OKR. BREZNO





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 51/2021. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého

podpis znalca

