

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa ust. § 8f ods. 7 a ustanovenia § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“), § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

1. Predávajúci: Slovenská republika - Štatistický úrad Slovenskej republiky

sídlo: Miletičova 3
824 67 Bratislava
zastúpený : PhDr. Ľudmilou Benkovičovou, CSc., predsedníčkou
IČO: 00 166 197
DIČ: 2020830218
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000072292/8180
IBAN: SK 76 8180 0000 0070 0007 2292

(ďalej len „predávajúci“)

a

2. Kupujúci: Bratislavská teplárenská, a.s.

sídlo: Bajkalská 21/A
829 05 Bratislava
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
v odd.: Sa, vl. č.: 2851/B
v mene ktorého koná: Ing. Vladimír Raček, predseda predstavenstva
Ing. Ján Čižmár, podpredseda predstavenstva
IČO: 35 823 542
DIČ: 2020285245
IČ DPH: SK 2020285245
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2628043849/1100
IBAN: SK25 1100 0000 0026 2804 3849

(ďalej len „kupujúci“)

uzatvárajú na základe vzájomnej dohody a za nasledovných podmienok túto

Kúpnu zmluvu

(ďalej len „zmluva“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 19.5.2015, ktorú uzatvoril kupujúci so spoločnosťou B O D I M E X, spol. s r.o., Miletičova 3/a, 821 08 Bratislava, IČO : 00 686 182 a Kúpnej zmluvy zo dňa 19.6.2015, ktorú uzatvoril kupujúci so spoločnosťami EXSTAVMAT s.r.o., Miletičova 1, 821 08 Bratislava, IČO : 31 352 227, MERK REALITY a.s., Gorkého 8-12, 811 09 Bratislava, IČO : 35 787 198, PAN REAL a.s., Miletičova 1, 821 08 Bratislava, IČO : 43 813 348, VALIEST s.r.o., Miletičova 1, 821 08 Bratislava, IČO : 35 791 314 a Slovenskou správou ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava, IČO : 00 003 328, zastúpených spoločnosťou DONE s.r.o., Miletičova 1, 821 08 Bratislava, IČO : 31 326 269, sa stal kupujúci podielovým spoluvlastníkom (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 51/100) nasledujúceho tepelno-technického zariadenia (ďalej len „TTZ“):

- a) technologického zariadenia odovzdávacej stanice tepla (ďalej len „OST“), ktoré sa nachádza v administratívnej budove na Miletičovej ulici č. 3 v Bratislave - predmetná stavba so súpisným číslom 551 je postavená na parcele č. 10561/4, druh stavby: iná budova, popis stavby: STAVBA a je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 711, k. ú. :Nivy, obec: Bratislava – m. č. Ružinov, okres: Bratislava II,
- b) primárnej tepelnej prípojky 2 x DN 100 vedenej do administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Miletičovej ulici č. 3 v Bratislave, ktorej celková dĺžka je podľa projektovej dokumentácie od odbočnej šachty OŠ 52 primárneho rozvodu po vstupný uzáver v OST 32 m - predmetná primárna tepelná prípojka je vedená cez pozemok parc. č. 10561/2 o výmere 2465 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, evidovaného ako parcela registra „C“ KN, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 711, vedený, k. ú.: Nivy, obec: Bratislava – m. č. Ružinov, okres: Bratislava II.

Bližšia špecifikácia TTZ je uvedená v znaleckom posudku č. 02/2013 zo dňa 11.09.2013 (kópia ktorého je Prílohou č. 1 tejto zmluvy), ktorý vypracoval súdny znalec Ing. Endre Prepiak, ev.č.: 912847.

2. Predávajúci je podľa zákona o správe majetku štátu správcom TTZ vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 49/100, ktorý je vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Predávajúci vyhlasuje, že :

- so spoluvlastníckym podielom TTZ je oprávnený nakladať za účelom jeho prevodu,
- na spoluvlastníckom podiele TTZ neviaznu žiadne ťarchy (najmä záložné právo, resp. iné majetkové práva tretích osôb) a ani iné právne vady, ktoré by ho obmedzovali pri jeho prevode.

3. Predávajúci podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že vydal rozhodnutie o prebytočnosti majetku štátu v správe rozpočtovej organizácie štátu pod č.: 230-0129/2014 zo dňa 09.04.2014.

**Článok II.
Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok predávajúceho previesť spoluvlastnícky podiel TTZ uvedený v článku I., bode 2 tejto zmluvy na kupujúceho a záväzok kupujúceho zaplatiť predávajúcemu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za tento spoluvlastnícky podiel kúpnu cenu uvedenú v článku IV., bode 1 tejto zmluvy.

**Článok III.
Účel zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci bude spoluvlastnícky podiel TTZ uvedený v článku I., bode 2 tejto zmluvy užívať pre potreby uskutočňovania dodávok tepla.

**Článok IV.
Kúpna cena**

1. Kúpna cena spoluvlastníckeho podielu TTZ uvedeného v článku I., bode 2 tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v celkovej výške **6.086,98 EUR**.

**Článok V.
Platobné podmienky**

1. Kúpnu cenu uvedenú v článku IV., bode 1 tejto zmluvy uhradí kupujúci predávajúcemu do 45 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, pričom kúpna cena sa považuje za uhradenú jej pripísaním na bankový účet predávajúceho.

**Článok VI.
Nadobudnutie vlastníckeho práva**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu TTZ uvedenému v článku I., bode 2 tejto zmluvy nadobudne kupujúci dňom úplného zaplataenia kúpnej ceny uvedenej v článku IV., bode 1 tejto zmluvy.

**Článok VII.
Odovzdanie a prevzatie spoluvlastníckeho podielu TTZ, prechod zhoršenia
spoluvlastníckeho podielu TTZ**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odovzdanie a prevzatie spoluvlastníckeho podielu TTZ uvedeného v článku I., bode 2 tejto zmluvy sa uskutoční do 10 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.
2. O odovzdaní a prevzatí spoluvlastníckeho podielu TTZ sa spíše Odovzdávací a preberací protokol, ktorý podpíšu poverení zamestnanci zmluvných strán s tým, že súčasťou tohto protokolu bude zoznam odovzdávaných a preberaných dokladov týkajúcich sa spoluvlastníckeho podielu TTZ.
3. Nebezpečenstvo zhoršenia spoluvlastníckeho podielu TTZ prechádza na kupujúceho dňom odovzdania a prevzatia spoluvlastníckeho podielu TTZ v zmysle tohto článku zmluvy.

Článok VIII. Vady

1. Predávajúci vyhlasuje, že spoluvlastnícky podiel TTZ s prihliadnutím na jeho vek a technický stav nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu.
2. Kupujúci vyhlasuje, že bol predávajúcim oboznámený s technickým stavom spoluvlastníckeho podielu TTZ.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä zákonom o správe majetku štátu a Občianskym zákonníkom.
2. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy neskôr stane neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany týmto zhodne konštatujú, že na nehnuteľnostiach uvedených v článku I. tejto zmluvy vzniklo v zmysle právnej úpravy upravujúcej oblasť tepelnej energetiky zákonné vecné bremeno, ktoré podľa príslušných ustanovení zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike zostalo nedotknuté. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom úpravy práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s prevádzkovaním OST uzatvoria samostatnú zmluvu.
4. V prípade, ak kupujúci neuhradí kúpnu cenu uvedenú v článku IV., bode 1 tejto zmluvy v lehote splatnosti uvedenej v článku V., bode 1 tejto zmluvy, predávajúci odstúpi od tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia predávajúceho o odstúpení od zmluvy kupujúcemu. Zmluvné strany sa dohodli, že v tento deň sa uskutoční aj opätovné prevzatie spoluvlastníckeho podielu TTZ uvedeného v článku I., bode 2 tejto zmluvy predávajúcim na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného poverenými zamestnancami zmluvných strán.
5. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými a očíslovanými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
6. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane 2 2 vyhotovenia.
7. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv predávajúcim.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy pred jej podpisom oboznámili, ich prejav, ktorý prejavili určite a zrozumiteľne, je slobodný a vážny, s obsahom zmluvy súhlasia, na znak čoho ju podpisujú.

V Bratislave dňa 9. 7. 2013

Za predávajúceho :

PhDr. Ľudmila Benkovičová, CSc.
predsedníčka
Štatistického úradu Slovenskej republiky

V Bratislave dňa 7. JUL 2013

Za kupujúceho:

Ing. Vladimír Raček
predseda predstavenstva spoločnosti
Bratislavská teplárenská

Ing. Ján Čížmar
podpredseda predstavenstva spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.

Ing. Endre Prepiak, súdny znalec, Šaštínska 14, 84105 Bratislava

Vyhotovenie číslo:

Objednávateľ: Štatistický úrad Slovenskej republiky
Miletičova 3
824 67 Bratislava

ZNALECKY POSUDOK

vo veci stanovenia hodnoty prípojky a odovzdávacej stanice tepla v budove ŠÚ SR
Miletičova 3, Bratislava

Číslo posudku: 02 / 2013

Počet strán celkom:	47xA4
z toho prílohy:	32xA4
Počet vypracovaných vyhotovení:	3x
Počet odovzdaných vyhotovení :	2x

I. ÚVOD

Na základe objednávky organizácie (v ďalšom texte uvádzaná iba ako objednávateľ):

Štatistický úrad Slovenskej republiky
Miletičova 3
824 67 Bratislava
IČO: 00166197
zo dňa 18.9.2013

vypracoval znalec znalecký posudok, ktorého obsahom je stanovenie hodnoty strojov a strojových zariadení podľa objednávateľom predloženej špecifikácie. Podrobnejšie údaje o posudzovaných položkách a zistené skutočnosti uvádza znalec v časti II Nález.

Údaje o výpočte znaleckého posudku podľa podkladov objednávateľa znalec uvádza v časti III Posudok.

Prípadné iné použitie sa nevylučuje, pretože znalecký posudok je vypracovaný podľa Znaleckého štandardu, pričom použitie znaleckého posudku v danom prípade nemá vplyv na určené hodnoty posudzovaných položiek.

Obhliadku posudzovaných položiek znalec vykonal osobne dňa 11. septembra 2013 a v rámci vykonanej obhliadky zistil najmä skutočný stav posudzovaných položiek.

Znalecký posudok je vypracovaný k termínu obhliadky, pričom stanovené hodnoty sú taktiež vypočítané k uvedenému termínu. Znalec nezodpovedá za zmeny, ku ktorým došlo po vykonaní obhliadky.

Podkladom pre vypracovanie znaleckého posudku boli nasledujúce zistenia a materiály:

Obstarané znalcom:

- a) Vyhláška MS SR č. 490/2004
- b) Vyhláška MS SR č. 491/2004
- c) Vyhláška MS SR č. 492/2004
- d) Zákon č. 382/2004 Zb. z. zo dňa 26.5.2004
- e) Informácie a usmernenia zo školenia znalcov zo dňa 29.05.2004 v Bratislave
- f) Vlastné technické a iné podklady znalca v rozsahu potrebnom pre vypracovanie posudku, vrátane vykonaných konzultácií.
- g) Výsledky vykonanej obhliadky, zistené skutočnosti z podrobného preskúmania
- h) Podklady pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaného súboru z archívnych materiálov znalca.

Poskytnuté objednávateľom:

- a) Objednávka na vypracovanie posudku
- b) Informácia o prevádzkových podmienkach posudzovaných zariadení za obdobie od 1.11. 2011 do 31.7.2013 rozčlenená na jednotlivých odberateľov.
- c) Súbor platných revíznych správ OST
- d) Správa k dokumentácii pri výstavbe OST z roku 1970
- e) Projektová dokumentácia z rekonštrukcie OST z roku 1991
- f) Projektová dokumentácia horúcovodnej pripojky z roku 1973
- g) Metodické usmernenie MF SR

Znalec pripomína, že v znaleckom posudku nie je stanovená cena posudzovaných položiek, ale ich hodnota. Cena v prípade predaja je vždy stanovená dohodou medzi predávajúcim a kupujúcim, pričom obvykle cena nie je nižšia, ako znalcom stanovená hodnota.

Znalecký posudok je vypracovaný v súlade s ustanoveniami Znaleckého štandardu pre stanovenie hodnoty strojov a strojových zariadení, ktorý bol schválený Ministerstvom spravodlivosti SR ako záväzný metodický pokyn pre znalcov z odboru strojárstvo, zapísaných v zoznamoch Krajských súdov Slovenskej Republiky.

Znalecký štandard vypracoval Ústav súdneho inžinierstva - Technická Univerzita (predtým Vysoká škola dopravy a spojov) v Žiline.

V spracovanom znaleckom posudku odchýlky od záväzných ustanovení a postupu, stanoveného Znaleckým štandardom nie sú.

Vo vypracovanom znaleckom posudku sú súčasne zohľadnené i ustanovenia Vyhlášky č. 263/1996 Zb., ktorou sa vykonáva Zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch. Uvedená vyhláška bola uverejnená v Zbierke zákonov SR, čiastka 88 dňa 31. augusta 1996 s platnosťou vyhlášky od 1. septembra 1996.

Podklady, poskytnuté pre vypracovanie znaleckého posudku (okrem originálov a tých, ktorých vrátenie bolo vopred dohodnuté) archivuje znalec.

V prípade akejkoľvek otázky, súvisiacej s obsahom znaleckého posudku je potrebné požiadať znalca o stanovisko.

Pre úplnosť znalec pripomína, že v spracovanom posudku sú zohľadnené v plnom rozsahu ustanovenia Vyhlášky MS-SR číslo 86/2002 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Odchýlky od Znaleckého štandardu sú výhradne v tých bodoch, ktoré sú zmenené uvedenou Vyhláškou.

II. NÁLEZ

Podľa dodanej objednávky je predmetom stanovenia hodnoty prevádzkový súbor odovzdávacej stanice tepla (OST v ďalšom texte) a prípojka k OST. Predmetom hodnotenia tohto znaleckého posudku nie je stavebná časť, vzduchotechnika, ani elektroinštalácia v priestoroch.

Na základe obhliadky, ktorá bola vykonaná dňa 11.9.2013 a po preštudovaní získaných podkladových materiálov znalec konštatuje nasledujúce skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre stanovenie hodnoty posudzovaného súboru technológie v rámci stanovenia hodnoty OST a horúcovodnej prípojky.

Predmetom posudku je OST, nachádzajúca sa v 1. podzemnom podlaží Štatistického úradu Slovenskej republiky, Miletičova 3, Bratislava. Pôvodnými prevádzkovateľmi boli Podnik výpočtovej techniky a Generálne riaditeľstvo pozemných stavieb. a predpokladaná kapacita sústavy bola 1.920 900 kcal/hod. Projektovaná kapacita sústavy bola 2.000 000 kcal/hod t.j. po prepočte 2326 KW. Druhým hodnoteným súborom je horúcovodná prípojka pre OST. Prípojka k OST bola realizovaná podľa projektovej dokumentácie v roku 1973 na základe požiadavky Energetických rozvodných závodov Bratislava. Primárna prípojka je vedená do OST potrubím 2x DN 100 vloženom v podzemnom kanáli

Súčasnými organizáciami odoberajúcimi teplo z OST sú:

Štatistický úrad Slovenskej republiky, Miletičova 3, Bratislava

Done s.r.o., Miletičova 1, Bratislava,

BODIMEX, spol. s r.o., Miletičova 3/a, Bratislava,

Tieto spoločnosti sa podľa metodického usmernenia podieľajú na všetkých nákladoch spojených s prevádzkou OST v dohodnutých podieloch (v prílohe).

Na dodávku a odber tepla má každý subjekt s dodávateľom tepla – Bratislavskou teplárenskou a.s. samostatný odpočet a zmluvu.

Rozsah poskytnutých technických podkladových materiálov bol pre vypracovanie posudku celkom postačujúci, Nedostatkom bola skutočnosť, že objednávateľovi sa napriek snahe, nepodarilo získať podklady o pôvodnej obstarávacej cene predmetnej OST a ani obstarávaciu cenu za realizáciu prípojky. Na základe tejto skutočnosti musel znalec obstarávacie ceny pre obe položky stanoviť vykonaním prepočtov s porovnaním realizovaných OST v porovnateľnej dobe a technickom riešení.

Možno konštatovať, že v súčasnosti je technické riešenie OST bežné a neobsahuje žiadne také technické detaily a riešenia, ktoré by sa nevyskytovali u iných OST. Hlavné technologické zariadenia tvoria 4 ks protiprúdnych výmenníkov ÚK (výr. č. 30874, 30875, 30868, 30869), 4 ks ležatých ohrievačov TUV (výr. č. 2358, 2359, 3265, 3264), čerpadlá a príslušná technológia merania a regulácie.

Projektová dokumentácia OST bola vypracovaná v roku 1970. Rekonštrukcia OST prebehla v septembri 1991 a bola podľa dostupnej projektovej dokumentácie realizovaná ako generálna oprava. Podrobnejšie informácie o generálnej oprave sú obsahom pôvodnej dokumentácie ku generálnej oprave a preto ich znalec nepovažuje za potrebné uviesť. Generálnou opravou podľa názoru znalca bol zachovaný pôvodný výkon OST.

Navrhovaná generálna oprava mala byť v roku 1991 realizovaná vo výške 3900 000 Kčs, ale v skutočnosti sa realizovala len vo výške 1.800 000 Kčs.

Z tejto sumy bola pre účely znalca vyňatá položka stavebná časť a preto preinvestovaná čiasta v roku 1991 pre strojnotechnologickú časť a časť merania a regulácie bola realizovaná vo výške 1.700 000 Kčs. Takto stanovenú cenovú reláciu znalec navrhuje požiť pre účely znaleckého posudku.

V súčasnosti je OST v plnej prevádzke.

Znalec vychádza z roku vypracovania projektovej dokumentácie horúcovodnej prípojky t.j. rok 1973, nakoľko rok uvedenia do prevádzky ani termín kolaudácie OST a prípojky nie je známy. Odpracované roky sú bez zohľadnenia generálnej opravy, celkovej opravy ani prípadnej odstávky počas opráv. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný je október 2013. Problematické v danom prípade je získanie objektívnych podkladov k nadobúdacej cene, lebo v súčasnej cenovej tvorbe môžu mať rozličný dodávatelia dosť závažné odchýlky. Napríklad ak dodávateľ vie, že sa nejedná o prípadnú možnosť realizácie, môže ceny výrazne nadhodnotiť. Preto sa snažil znalec využiť nielen súčasné, ale i vlastné podklady z realizovaných OST a ich prípojok, čím docielil optimálne hodnoty pre výpočty.

Súčasťou nálezu je fotodokumentácia z obhliadky, zaradená je v časti V Prílohy.

Znalec vo fotodokumentácii dáva veľmi dobrý a ucelený pohľad na hodnotený súbor OST. Vlastná horúcovodná prípojka nie je fotograficky zdokumentovaná, pretože fotografie by nemali prakticky žiadnu vypovedaciu schopnosť. Navyše prípojka je pomerne krátka, celková dĺžka nameraná znalcom podľa projektovej dokumentácie je od odbočnej šachty OŠ 52 primárneho rozvodu po vstupný uzáver vo výmenníkovej stanici 32m (v správe z revíznej prehliadky roku 2013 sa uvádza 64 m čím sú myslené dve rúry). Samotná šachta OŠ 52 nie je majetkom ŠU SR.

K fotodokumentácii neuvádza znalec legendu, pretože pre laikov by nemala prínos a pre odborníkov je legenda nepotrebná.

Prípadné otázky k obsahu tejto časti posudku na požiadanie zodpovie znalec. Podrobnejší popis neuvádza, pretože v prílohách k posudku je doložená kompletná technická správa a základná špecifikácia vybavenia z projektovej dokumentácie.

Vypracovaný posudok je určený pre právny úkon – predaj OST a prípojky inému subjektu.

OST a horúcovodná prípojka majú k dátumu vypracovania posudku platné revízne správy z odbornej prehliadky v zmysle STN 69 0012.

III. POSUDOK

▪ **Legenda použitých skratiek a vysvetlenie ich významu:**

ZŠ	Znalecký štandard v platnom znení
RZ	Ročná zrážka podľa tabuľkovej časti ZŠ
Ž	Predpokladaná životnosť stroja podľa tabuľky ZŠ
ZO	Zostatkové percento prevádzkyschopného stroja (%)
TH	Technická hodnota stroja, stroj. zariadenia
kMO	Koeficient morálneho opotrebenia stroja
THmv	Technická hodnota mimoriadnej výbavy
TS	Technický stav stroja skutočný
VTS	Východiskový technický stav stroja, stroj. zariadenia (%)
Z	Zmena technického stavu stroj a, stroj. zariadenia
VH	Východisková hodnota stroja(eur)
kZ	Koeficient zmienosti stroja podľa režimu práce
r	Počet skutočne odpracovaných rokov stroja, stroj. zariadenia
ZA	Základná amortizácia za dobu prevádzky
VŠH	Všeobecná hodnota stroja, stroj. Zariadenia (eur)
kP	Koeficient predajnosti
OC	Obstarávací cena stroja (eur)
PH	Porovnateľná hodnota stroja (eur)
GO	Generálna oprava stroja
CO	Celková oprava stroja

▪ **Koeficient predajnosti stanoví znalec takto:**

$$K_P = k_{PT} \cdot k_{PS} \cdot k_{PD} \cdot k_{PL} \cdot k_{PI}$$

kde:

k_{PT} koeficient neplatnosti, alebo neúplnosti projektovej dokumentácie, potrebnej na prevádzku

k_{PS} koeficient, zohľadňujúci dostupnosť náhradných dielov a servisných služieb na opravu a údržbu

k_{PD} koeficient dopytu po ohodnocovanom stroji, strojovom zariadení na trhu

k_{PL} koeficient sa použije pri stanovení všeobecnej hodnoty zariadenia, alebo technologického celku, pozostávajúceho z viacerých zariadení a zohľadňuje zníženie všeobecnej hodnoty technologického celku alebo zariadenia v dôsledku zásahu do celku.

k_{PI} koeficient ostatných vplyvov, napríklad zariadenie v záručnej lehote, počet predchádzajúcich užívateľov, neznámy spôsob údržby a exploatacie, nevhodná lokalizácia, vysoké náklady na demontáž, stroj po havárii, nevhodné klimatické podmienky a podobne.

▪ **Postup pri výpočte hodnôt:**

1. Východisková hodnota (VH)

východisková hodnota zariadenia je stanovená znalcom buď ako obstarávacia cena zariadenia / zložky majetku / pre dátum ohodnocovania zložky, alebo ako objektivizovaná cena z pôvodnej obstarávacej ceny zložky majetku, pričom znalec zdôvodní postup tejto objektivizácie

2. Základná amortizácia (ZA)

základná amortizácia stroja a strojových zariadení sa vypočíta podľa vzťahu:

a. pre hodnotu $r \leq \check{Z}$

$$ZA = r \left(\frac{100 - ZO}{\check{Z}} \right) kZ \quad (\%)$$

b. pre hodnotu $r > \check{Z}$

$$ZA = VTS - ZO \quad (\%)$$

3. Technický stav (TS)

technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = (VTS - ZA) \cdot (1 + \frac{\check{Z}}{100}) \cdot k_{MO} \quad (\%)$$

4. Technická hodnota stroja (TH)

technická hodnota stroja sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TH = (TS \cdot VH / 100) + TH_{mv} \quad (\text{eur})$$

5. Všeobecná hodnota (VŠH)

všeobecná hodnota stroja a strojových zariadení sa vypočíta zo vzťahu:

$$VSH = TH \cdot Kp \quad (\text{eur})$$

Spôsob zaokrúhľovania vypočítaných hodnôt určuje ustanovenie Znaleckého štandardu

Stručné zdôvodnenie stanovených hodnôt:

- Znalec v danom prípade uvažuje o zaradení OST do prevádzky vo februári roku 1973, teda 3 roky po vypracovaní projektovej dokumentácie k OST, v čase zaradenia horúcovodnej prípojky do prevádzky. Dôvodom je že kolaudačné rozhodnutie nemá znalec k dispozícii a bez prípojky OST nemohla byť prevádzkovaná. Celkový počet odpracovaných rokov OST podľa poskytnutých podkladov a dátumu vypracovania posudku určil znalec na 39,6 rokov. Pre poriadok je súčasne potrebné pripomenúť, že v danom prípade boli niektoré technické zariadenia vyrobené pred rokom 1970. Pre celý hodnotený súbor platí podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. zaradenie:
- Horúcovodná prípojka bola zaradená do prevádzky vo februári roku 1973.
- $\dot{Z} = 25$ rokov podľa ZŠ
- $ZO = 20\%$

Generálna oprava OST nebola vykonaná v celom rozsahu navrhovaných opráv podľa projektu z roku 1991

- Vykonávané opravy OST v ďalšom období smerovali hlavne k odstráneniu nedostatkov konštatovaných v revízných správach a k prípadnému zachovaniu prevádzkyschopnosti súboru.
- Technický stav súboru OST je podľa dokumentácie z ohľadu na vek uspokojivý, nie je zaznamenaná vonkajšia korózia tlakových nádob ani výmenníkov. Technický stav môžeme považovať za primeraný dobe prevádzky, pričom správy o odbornej prehliadke niektorých kľúčových dodávok OST dokumentujú, že ani v jednom prípade nepovažujú revízni technici posudzované časti za neschopné bezpečnej prevádzky.
Napriek uvedenému s ohľadom na odpracované roky bude nutné vykonať generálnu opravu.
- Takzvanú technickú životnosť \dot{Z} presluhuje posudzovaný súbor o 14,6 rokov, teda o 58 %.
- Ako východiskovú cenu znalec použil náklady:
Horúcovodná prípojka 17.660 eur
Technologické vybavenie OST 87.850 eur
- Pre určenie koeficientu predajnosti Kp stručne zdôvodňuje znalec hodnoty subkoeficientov:

kPT- existencia projektovej dokumentácie bola preukázaná, avšak obstarávacia cena nebola zdokumentovaná

kPS – v danom prípade pre zabudovanú technológiu sú náhradné diely s určitými problémami čiastočne dostupné

kPD – záujem na trhu je veľmi obmedzený a určitým spôsobom limitovaný

kPL – hodnotené prevádzkové súbory sú kompletne a funkčné

kPI – s prihliadnutím na stav a odpracované roky je reálne potrebné uvažovať s prekvapeniami v podobe nepredvídaných havárií a obtiažnosťou rýchlej opravy.

Nasleduje tabuľka prepočtov znalca. Pretože v danom prípade ide celkom o dva súbory, znalec postup prepočtu usporiadal do tabuľkovej podoby :

Stručný názov položky	Horúcovodná prípojka	Technológia OST
Rok hodnotenia	2013	2013
Rok zaradenia	1973	1973
r	39,58	39,58
VTS (%)	100	100
THMV	nezistená	nezistená
RZ (%)	4	4
Ž (rokov)	25	25
ZO (%)	20	20
VH (eur)	17660	87850
ZA (%)	80	80
Z	- 5	- 10
kZ	1,00	1,00
TS (%)	19,00	18,00
kPT	0,80	0,80
kPS	0,95	0,95
kPD	0,85	0,85
kPL	1,00	1,00
kPI	0,85	0,85
Po prepočte je Kp	0,54	0,54
Po prepočte VŠH bez dph(eur)	1813	8539
Po prepočte VŠH s dph(eur)	2175,6	10246,8
Celkom za obidve položky bez dph(eur)	10352	
Celkom za obidve položky s dph(eur)	12422,4	

Vypočítaná čiastka je v plnom súlade s ustanoveniami Vyhlášky č. 86/2002, ktorá je platná od 1.03.2002.

IV. ZÁVER POSUDKU

Znalec vypracoval posudok na stanovenie hodnoty odovzdávacej stanice tepla vrátane horúcovodnej prípojky podľa predloženej dokumentácie v budove Štatistického úradu SR, Miletičova 3, Bratislava. Výsledná hodnota dvoch samostatne posudzovaných súborov po zaokrúhlení podľa ustanovenia Znaleckého štandardu je:

Pre súbor **horúcovodná prípojka** celkom bez dane z pridanej hodnoty
1813 eur

Slovom tisícosemstottrinásť euro

Pre súbor **OST** celkom bez dane z pridanej hodnoty
8539 eur

slovom osemtisícpäťstotridsaťdeväť euro

Hodnota dane z pridanej hodnoty sú uvedené v časti III. Posudok v tabuľke prepočtov znalca.

Znalecký posudok vypracoval a vysvetlenie k jeho obsahu môže podať v zmysle §17 ods.7 zákona č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004 výhradne znalec, spracovateľ posudku.

V Bratislave dňa 11.09.2013

Pečiatka znalca

Ing. Endre Prepiak znalec

/ podpis /