

ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Oprávnený z vecného bremena: Sídlo : Právna forma :	MH Teplárenský holding, a.s. Turbínová 3, 831 04 Bratislava obchodná spoločnosť
Štatutárny zástupca:	Ing. Marcel Vrátný – predseda predstavenstva Ing. Vojtech Červenka – člen predstavenstva I [REDACTED]
Osoby oprávnené rokovať vo veciach zmluvných: Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkových: Adresa pre doručovanie:	[REDACTED] [REDACTED] MH Teplárenský holding, a.s. Závod Žilina, Košická ul. 11, 011 87 Žilina
Bankové spojenie: IBAN: IČO: DIČ: IČ DPH: Zápis v obchodnom registri: (oddiel, vložka č.)	Tatra Banka, a.s. SK 17 1100 0000 0026 2706 4293 36 211 541 2020048580 SK2020048580 Obchodný register Mestského súdu Bratislava III. Sro, vl. č. 7386/B

(ďalej len „oprávnený“)

a

1.2 Povinný z vecného bremena: Sídlo: Korešpondenčná adresa:	Slovenská republika, zastúpená Finančným riaditeľstvom Slovenskej republiky Lazovná ul. 63, 974 01 Banská Bystrica, Mierová 23, 815 11 Bratislava
Právna forma :	štátna rozpočtová organizácia podľa zákona č. 35/2019 Z. z. o finančnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Štatutárny zástupca : Bankové spojenie : IBAN : IČO:	Ing. Jiří Žežulka, prezident finančnej správy Štátna pokladnica SK92 8180 0000 0070 0043 7888 42499500

(ďalej len „povinný“)

(povinný a oprávnený spolu ako „zmluvné strany“)

- 1.3 Zmluvné strany uzatvárajú medzi sebou v súlade s § 13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 278/1993 Z. z.**“) a §151n a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) túto zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej len „**zmluva**“):

2. ZAŤAŽENÁ NEHNUTEĽNOSŤ

- 2.1 Povinný je výlučným vlastníkom stavby definovanej v nasledujúcom ods. 2.2 tohto článku zmluvy, v ktorej sa nachádza technologické (vykurovacie) zariadenie, ktoré oprávnený plánuje modernizovať podľa čl. 3 tejto zmluvy, v rámci pripravovanej stavby „Stavebné úpravy existujúcich rozvodov tepla a zmena média z parného na horúcovodné II. etapa“.
- 2.2 Predmetné vykurovacie zariadenie sa nachádza v nebytovom priestore (*technická miestnosť č. 29 na prízemí*) administratívnej budovy Daňového úradu Žilina, súpisné číslo stavby 1629, nachádzajúcej sa na ulici J. Kráľa 2 v Žiline, druh stavby: administratívna budova, stojacej na pozemku parcela registra "C" č. 2346/1 o výmere

1179 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina na liste vlastníctva č. 5222, okres: Žilina, obec: Žilina, katastrálne územie: Žilina (ďalej len „**nehnutelnosť**“ Kópia listu vlastníctva č. 5222 pre k. ú. Žilina tvorí **Prílohu č. 1** tejto zmluvy.

3. OPRAVNENÝ, JEHO PRÁVA A POVINNOSTI

- 3.1 Oprávnený je držiteľom **Povolenia č. 2006T 0268 - 48. zmena** na predmet podnikania v rozsahu výroba a rozvod tepla vydaného Rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, odbor oprávnení, č. 0115/2022/T-PE zo dňa 12.12.2022 (ďalej len „**povolenie**“) a zabezpečuje prevádzkovanie sústavy technologických zariadení na vymedzenom území, na ktorom sa nachádza aj zaťažená nehnuteľnosť.
- 3.2 Oprávnený na základe osobitnej zmluvy v súlade so zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov zabezpečuje pre povinného dodávku tepla na vykurovanie a ohrev TÚV pre odberné miesto, ktorým je zaťažená nehnuteľnosť (ďalej len „zmluva o dodávke a odbere tepla“). Z dôvodu zvýšenia efektívnosti a úspory nákladov spojených s dodávkou tepla, oprávnený plánuje na vlastné náklady v objekte povinného realizovať modernizáciu odovzdávacej stanice tepla v rámci stavby „Stavebné úpravy existujúcich rozvodov tepla a zmena média z parného na horúcovodné II. etapa,“ a s tým súvisiace inštalovanie technologického zariadenia rekonštruovanej odovzdávacej stanice tepla – tzv. kompaktnej odovzdávajúcej stanice tepla (ďalej len „KOST“ alebo „zariadenie“), ktoré bude inštalované na jestvujúcom primárnom potrubí vo vlastníctve oprávneného, nachádzajúce sa v suteréne zaťaženej nehnuteľnosti. Oprávnený podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že primárne potrubie nachádzajúce sa na odbernom mieste zaťaženej nehnuteľnosti, je technicky spôsobilé na inštalovanie KOST.
- 3.3 KOST je tepelno-technické zariadenie, ktoré slúži na prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV), meranie a reguláciu tepla na vykurovanie a ohrev TÚV a na meranie dodaného množstva TÚV na odbernom mieste. Celé zariadenie KOST bude inštalované podľa schémy zapojenia KOST, ktorá spolu s náčrtom umiestnenia KOST tvorí **Prílohu č. 2** tejto zmluvy. Schémou zapojenia KOST je určené miesto inštalovania určených meradiel ÚK a TÚV. Zmluvné strany berú na vedomie, že KOST komunikuje s dispečerom oprávneného prostredníctvom optického internetového pripojenia. Oprávnený zodpovedá sa správnu montáž tohto zariadenia podľa príslušných noriem.
- 3.4 KOST bude oprávnený inštalovať a prevádzkovať na vlastné náklady. Počas celej doby existencie KOST v zaťaženej nehnuteľnosti, bude KOST vo vlastníctve oprávneného. Akákoľvek údržba tohto zariadenia vrátane pravidelnej kontroly, opráv, odborných skúšok a pod. bude vykonávaná výlučne na náklady oprávneného. Optické internetové pripojenie k zariadeniu podľa bodu 3.3 si oprávnený zabezpečí na vlastné náklady.
- 3.5 Povinný počas trvania tejto zmluvy nezodpovedá za prevádzkový a technický stav KOST. Nebezpečenstvo vzniku škody, straty a odcudzenia, znáša počas trvania tejto zmluvy oprávnený. V prípade, ak počas trvania zmluvy predmetné zariadenie spôsobí ujmu na zdraví, majetku či živote, túto zodpovednosť znáša oprávnený. Oprávnený súčasne zodpovedá za technickú, odbornú ako aj požiaru spôsobilosť zariadenia. V prípade, ak oprávnený nebude kedykoľvek počas trvania zmluvy vedieť preukázať spôsobilosť zariadenia podľa príslušných technických, požiarnych a bezpečnostných noriem a súvisiacich právnych predpisov, za prípadu škody týmto stavom spôsobenú zodpovedá oprávnený v plnom rozsahu.
- 3.6 Vybudovanie KOST na odbernom mieste a s tým súvisiace nevyhnutné úpravy jestvujúceho vykurovacieho zariadenia oprávnený zabezpečí na vlastné náklady na základe schválenej vypracovanej projektovej dokumentácie, ktorú predloží povinnému na schválenie do piatich (5) pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, inak má povinný právo od tejto zmluvy odstúpiť. Povinný má právo od tejto zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak oprávnenému vyjadrí svoj písomný nesúhlas s predloženou projektovou dokumentáciou, resp. ak túto projektovú dokumentáciu nedá oprávnený do súladu s požiadavkami povinného. Všetky činnosti/práce/úkony, ktoré sú predmetom vecného bremena zriadeného na základe tejto zmluvy, vykonáva počas trvania zmluvy oprávnený vždy výlučne na svoje náklady.
- 3.7 Oprávnený sa zaväzuje, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy a zmluvné strany sa nedohodnú inak, zabezpečí odinštalovanie KOST zo zaťaženej nehnuteľnosti na vlastné náklady a tak, aby jestvujúce potrubie (vykurovacie zariadenie) mohlo byť spôsobilé na dodávku tepla a prípravu a ohrev teplej vody, v opačnom prípade zodpovedá povinnému za vzniknutú škodu. Taktiež po odinštalovaní KOST z primárneho potrubia oprávnený zabezpečí prevádzku potrubia tak, aby bolo schopné dodávať teplo, vodu a TÚV do

zaťaženej nehnuteľnosti tak, ako tomu bolo pred umiestnením KOST; v opačnom prípade zodpovedá povinnému za vzniknutú škodu.

4. ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

4.1 Povinný zriaďuje touto zmluvou v prospech oprávneného vecné bremeno in personam, predmetom ktorého je povinnosť povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti po nadobudnutí vecnoprávnej účinnosti tejto zmluvy podľa bodu 10.3., strpieť v zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu **11,64 m²** v nebytovom priestore (kotolňa na prízemí):

a) umiestnenie a prevádzku (ďalej len „práce“) inžinierskej stavby jestvujúceho vykurovacieho zariadenia, súvisiace s vybudovaním KOST popísanej v článku 3 tejto zmluvy a s tým súvisiaci vstup oprávneného a ním poverených osôb k jestvujúcemu vykurovaciemu zariadeniu, v súlade s § 13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vždy len v nevyhnutom rozsahu, a tak, aby tieto práce nezasahovali do plynulého chodu a prevádzky pobočky daňového úradu alebo inej prevádzky povinného, nachádzajúcej sa v budove s. č. 1629 (ďalej len „**vecné bremeno**“), za podmienok ďalej dohodnutých v tejto zmluve.

4.2 Oprávnený vecné bremeno podľa bodu 4.1 prijíma

5. ODPLATA A SPÔSOB JEJ ÚHRADY

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že povinný zriaďuje vecné bremeno podľa tejto zmluvy za jednorazovú odplatu.

5.2 Podkladom pre určenie výšky odplaty je Znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena zriadeného na zaťaženej nehnuteľnosti č. **131/2023** zo dňa 23.06.2023 znalca z odboru stavebníctvo: Ing. Katarína Brezániová, 013 18 Podhorie 86, Žilina (ďalej len „**znalecký posudok**“). Kópia znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena tvorí **Prílohu č. 3** tejto zmluvy.

5.3 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy stanovená na podklade znaleckého posudku je vo výške **577,86 EUR** (slovom päťstosedemdesiatšesť eur osemdesiatšesť eurocentov). Zmluvné strany sa dohodli, že uvedenú odplatu oprávnený zaplatí povinnému bezhotovostným bankovým prevodom na účet povinného uvedený v ods. 1.2. tejto zmluvy, a to do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.

5.4 V prípade, ak oprávnený neuhradí povinnému odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške dohodnutej v bode 5.3, povinný si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť.

5.5 V prípade, ak dôjde pred uplynutím lehoty uvedenej v čl. 7 bod 7.1. tejto zmluvy k ukončeniu zmluvy odstúpením alebo výpoveďou podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že oprávnený nemá nárok na vrátenie jednorazovej odplaty zaplatenej za zriadenie vecného bremena podľa bodu 5.3 tohto článku zmluvy alebo jej pomernej časti a povinný nemá povinnosť ju oprávnenému vrátiť.

6. OSOBITNÉ VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Povinný vyhlasuje, že:

- a) je oprávnený nakladať so zaťaženou nehnuteľnosťou v rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy,
- b) zaťaženú nehnuteľnosť nadobudol v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky,
- c) súhlasí s obmedzením užívania zaťaženej nehnuteľnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

6.2 Oprávnený vyhlasuje, že:

- a) bude konať tak, aby nespôsobil ujmu na právach povinného, a ak sa jej nedá vyhnúť, obmedzí ju na najmenšiu možnú mieru,
- b) po skončení nevyhnutných prác uvedie priestor prízemia do pôvodného stavu, alebo ak to nie je možné, uhradí povinnému celú spôsobenú škodu, ktorá vznikla povinnému v dôsledku výkonu prác zo strany oprávneného, alebo ním poverenej osoby,

- c) bude včas a riadne plniť oznamovaciu povinnosť voči povinnému z tejto zmluvy o realizácii výkonu jeho práv vyplývajúcich zo zriadeného vecného bremena. Oprávnený oznámi povinnému, že bude realizovať práce v zmysle čl. 4.1. písm. a) najmenej jeden (1) pracovný deň vopred, a to cestou e-mailu na adresu: [REDACTED] alebo na telefónnom čísle ☎ [REDACTED]: +[REDACTED]

7. VZNIK VECNÉHO BREMENA A DOBA JEHO TRVANIA

- 7.1 Vecné bremeno podľa tejto zmluvy sa zriaďuje **na dobu určitú, a to v trvaní 8 rokov od nadobudnutia obligačnoprávnej a vecnoprávnej účinnosti tejto zmluvy** podľa čl. X. bodu 11.3 tejto zmluvy.
- 7.2 Oprávnený nadobudne práva zodpovedajúce vecnému bremenu podľa tejto zmluvy povolením vkladu vecného bremena v prospech oprávneného do príslušného katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecného bremena podľa tejto zmluvy podá na príslušný okresný úrad odbor katastrálny povinný, pričom oprávnený týmto výslovne splnomocňuje povinného na podanie takéhoto návrhu.
- 7.3 Náklady spojené s konaním vo veci vkladu vecného bremena podľa tejto zmluvy na príslušnom okresnom úrade odbore katastrálnom vrátane správneho poplatku za katastrálne konanie, ako aj náklady za znalecký posudok, ktorého predmetom bolo stanovenie odplaty za obmedzenie vlastníckeho práva povinného podľa bodu 5.2 a 5.3 tejto zmluvy, znáša oprávnený.
- 7.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecného bremena na základe tejto zmluvy povinný podá do katastra nehnuteľností po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok
- a) zaplatenie dohodnutej jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena zo strany oprávneného podľa bodu 5.3 tejto zmluvy a
 - b) na základe schválenej projektovej dokumentácie, doručenej povinnému podľa bodu 3.6 tejto zmluvy,
 - c) za podmienky nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Stavebné úpravy existujúcich rozvodov tepla a zmena média z parného na horúcovodné II. etapa“.
- 7.6. Vecné bremeno zriadené touto zmluvou môže zaniknúť niektorým so spôsobov uvedených v §151p Občianskeho zákonníka. Zároveň sa zmluvné strany dohodli v súlade s § 48 Občianskeho zákonníka, že povinný môže od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť aj v prípade, že oprávnený využíva právo z vecného bremena v rozpore s touto zmluvou alebo dobrými mravmi alebo v prípade zániku zmluvy o dodávke a odbere tepla. Zmluvné strany môžu aj bez uvedenia dôvodu zrušiť túto zmluvu jej vypovedaním. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. V prípade odstúpenia alebo výpovede je zmluvná strana, ktorá od zmluvy odstúpila alebo podala výpoveď, oprávnená podať návrh na vklad zrušenia vecného bremena na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, k čomu ju druhá strana týmto súčasne výslovne splnomocňuje.

8. PREVOD A PRECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ

- 8.1 Vecné bremeno zriadené touto zmluvou nie je spojené so zaťaženou nehnuteľnosťou a povinnosť z vecného bremena neprechádza s vlastníctvom zaťaženej nehnuteľnosti na každého jej nadobúdateľa. Ako vecné bremeno zriadené „in personam“ prináleží právo z vecného bremena len oprávnenému z tejto zmluvy a zaniká najneskôr dňom zániku oprávneného.
- 8.2 Práva zodpovedajúce vecnému bremenu podľa tejto zmluvy patria oprávnenému, ktorý je ku dňu uzavretia tejto zmluvy vlastníkom technologického zariadenia (odovzdávajúca stanica tepla), ktorá bude pripojená k vykurovaciemu zariadeniu povinného podľa článku 3 tejto zmluvy.

9. OSOBNÉ USTANOVENIA O PODMIENKACH REALIZÁCIE VECNÉHO BREMENA POČAS JEHO TRVANIA

- 9.1 V prípade, ak práce, ktoré sú obsahom vecného bremena podľa bodu 4.1, budú nad nevyhnutnú mieru, môže povinný oprávnenému výkon týchto prác nepovolíť. So zriadením vecného bremena súvisí aj vstup oprávneného a ním poverených osôb ku KOST v čase po realizácii prác do skončenia platnosti tejto zmluvy, za účelom pravidelnej kontroly, servisu, údržby alebo opráv – na tieto účely oprávnený poskytne povinnému zoznam oprávnených osôb, ktoré sú poverené v jeho mene vykonávať činnosti zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorý je povinný aktualizovať bezprostredne po akejkoľvek zmene, inak raz za tri (3) mesiace.

V prípade, že práce oprávneného budú predstavovať obmedzenie plynulého chodu a prevádzky pobočky daňového úradu alebo iného útvaru povinného, nachádzajúceho sa v priebehu trvania tejto zmluvy v zaťaženej nehnuteľnosti, bude môcť oprávnený vykonávať práce iba mimo úradných hodín tejto pobočky alebo útvaru. V takom prípade, povinný poskytne oprávnenému potrebnú súčinnosť pre výkon prác v dohodnutom čase mimo úradných hodín pobočky daňového úradu.

- 9.2 Oprávnený vyhlasuje, že vstup do budovy k technologickému zariadeniu bude realizovať vždy v súlade s internými predpismi povinného, vzťahujúcimi sa k zaťaženej nehnuteľnosti, pri dodržaní pokynov povinného vrátane úradných hodín povinného a jeho organizačných zložiek platných pre daný objekt.
- 9.3 V prípade, ak vecné bremeno zriadené podľa bodu 4.1 bude realizované nad nevyhnutnú mieru alebo by výrazným spôsobom zasahovalo do činnosti alebo prevádzky daňového úradu (alebo akejkoľvek pobočky organizačného útvaru povinného, ktorá by počas trvania vecného bremena podľa tejto zmluvy bola zriadená v priestoroch terajšieho daňového úradu), a nedôjde k dohode podľa bodu 9.1 tejto zmluvy, môže povinný v takomto prípade od tejto zmluvy v plnom rozsahu odstúpiť, s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia oprávnenému.

10. OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

- 10.1 Zmluvné strany sú povinné spracúvať osobné údaje štatutárneho orgánu druhej zmluvnej strany, ktoré im boli poskytnuté druhou zmluvnou stranou na účel uzatvorenia tejto zmluvy, v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov - ďalej len „Nariadenie GDPR“) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“), pričom zmluvné strany tieto osobné údaje na iný účel spracúvať nesmú.
- 10.2 Oprávnený je povinný spracúvať osobné údaje kontaktnej osoby povinného v zmysle bodu 6.2 písm. c) tejto zmluvy, poskytnuté povinným na účel uvedený v bode 6.2 písm. c) tejto zmluvy, v súlade s Nariadením GDPR a so zákonom č. 18/2018 Z. z., pričom oprávnený tieto osobné údaje na iný účel spracúvať nesmie.
- 10.3 Povinný uvádza, že pri stanovení rozsahu osobných údajov kontaktnej osoby povinného v zmysle bodu 6.2 písm. c) tejto zmluvy, postupoval v súlade so zásadou minimalizácie osobných údajov uvedenou v ustanovení článku 5 ods. 1 písm. c) Nariadenia GDPR, a tieto osobné údaje sú tak primerané, relevantné a obmedzené na rozsah, ktorý je nevyhnutný vzhľadom na účel uvedený v bode 6.2 písm. c) tejto zmluvy, na ktorý ich bude oprávnený spracúvať.
- 10.4 Povinný je povinný spracúvať osobné údaje oprávnených osôb oprávneného v zmysle bodu 9.1 druhá veta tejto zmluvy, ktoré mu budú poskytnuté oprávneným na účel uvedený v bode 9.1 druhá veta tejto zmluvy, v súlade s Nariadením GDPR a so zákonom č. 18/2018 Z. z., pričom povinný tieto osobné údaje na iný účel spracúvať nesmie.
- 10.5 Oprávnený uvádza, že pri stanovení rozsahu osobných údajov oprávnených osôb oprávneného v zmysle bodu 9.1 druhá veta tejto zmluvy, postupoval v súlade so zásadou minimalizácie osobných údajov uvedenou v ustanovení článku 5 ods. 1 písm. c) Nariadenia GDPR, a tieto osobné údaje sú tak primerané, relevantné a obmedzené na rozsah, ktorý je nevyhnutný vzhľadom na účel uvedený v bode 9.1 druhá veta tejto zmluvy, na ktorý ich bude povinný spracúvať.
- 10.6 Osobné údaje dotknutých osôb uvedených v bodoch 10.1, 10.3 a 10.5 tejto zmluvy sa ďalej spoločne označujú len ako „Osobné údaje“.
- 10.7 Účely spracúvania Osobných údajov uvedené v bodoch 6.2 písm. c) a 9.1 druhá veta tejto zmluvy sa spolu s účelom uzatvorenia tejto zmluvy, na ktorý si zmluvné strany vzájomne poskytnú osobné údaje svojich štatutárnych orgánov v zmysle bodu 10.1 tejto zmluvy, ďalej spoločne označujú len ako „Účely“.
- 10.8 Zmluvné strany sú v súlade s Nariadením GDPR a so zákonom č. 18/2018 Z. z. povinné prijať také technické, personálne a organizačné opatrenia, ktoré zabezpečia primeranú ochranu Osobných údajov, a zabrániť hoci aj náhodnému zneužitiu, poškodeniu, zničeniu, strate, zmene alebo nedovolenému prístupu či sprístupneniu Osobných údajov, ako aj akýmkoľvek iným neprípustným formám ich spracúvania.
- 10.9 Ak nie je v tejto zmluve ustanovené inak, zmluvné strany sa zaväzujú, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany neposkytnú, neodovzdajú, neoznámia alebo iným spôsobom nevyzradia, resp. neprístupnia, Osobné údaje, poskytnuté na základe tejto zmluvy druhou zmluvnou stranou, tretej osobe alebo tretej strane.

- 10.10 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť v zmysle bodu 10.9 tejto zmluvy sa nevzťahuje na prípady, ak zmluvnej strane na základe platnej právnej úpravy, medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná, alebo na základe rozhodnutia príslušného orgánu vznikne povinnosť sprístupniť alebo zverejniť Osobné údaje, ktoré jej boli poskytnuté na základe tejto zmluvy druhou zmluvnou stranou. O vzniku takejto povinnosti sa zmluvné strany budú vzájomne informovať bez zbytočného odkladu s výnimkou prípadov, v ktorých tak stanovuje platná právna úprava, medzinárodná zmluva, ktorou je Slovenská republika viazaná, alebo rozhodnutie príslušného orgánu.
- 10.11 Zmluvné strany sú povinné v súlade s Nariadením GDPR a príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. zaviazat' svojich zamestnancov a subdodávateľov, resp. ich zamestnancov, ako oprávnené osoby, ktoré sa v rámci plnenia tejto zmluvy u zmluvných strán oboznámia s Osobnými údajmi, povinnosťou spracúvať Osobné údaje v rozsahu poučenia a povinnosťou mlčanlivosti a ochrany Osobných údajov podľa Nariadenia GDPR a zákona č. 18/2018 Z. z., a to aj po skončení trvania tejto zmluvy a rovnako aj po skončení ich pracovného alebo iného zmluvného vzťahu so zmluvnými stranami, resp. subdodávateľmi. Splnenie povinnosti v zmysle predchádzajúcej vety sú zmluvné strany povinné na písomnú výzvu druhej zmluvnej strany kedykoľvek hodnoverne preukázať.
- 10.12 S výnimkou postupu podľa bodu 10.13 tejto zmluvy, zmluvné strany nesmú spracúvať Osobné údaje prostredníctvom sprostredkovateľa, t. j. prostredníctvom subjektu, ktorý by Osobné údaje spracúval v mene a na základe pokynov zmluvných strán.
- 10.13 V prípade, ak je nevyhnutné, aby tretia strana (v postavení sprostredkovateľa - ďalej len „Sprostredkovateľ“) v mene zmluvnej strany a výlučne na základe jej pokynov spracúvala Osobné údaje, ktoré zmluvná strana spracúva ako prevádzkovateľ v zmysle ustanovenia článku 4 ods. 7 Nariadenia GDPR a ktoré boli zmluvnej strane poskytnuté druhou zmluvnou stranou na základe tejto zmluvy, zmluvná strana sa zaväzuje zabezpečiť, aby Sprostredkovateľ tieto Osobné údaje spracúval výlučne za podmienok stanovených legislatívou platnou a účinnou na území Slovenskej republiky upravujúcou oblasť ochrany osobných údajov (ďalej len „Legislatíva“) a na základe osobitného právneho titulu, ktorým bude zmluva o poverení sprostredkovateľa spracúvaním osobných údajov, uzatvorená medzi zmluvnou stranou a Sprostredkovateľom na základe ustanovenia článku 28 ods. 3 Nariadenia GDPR (ďalej len „Zmluva“), a to ešte pred tým, ako Sprostredkovateľ začne spracúvať Osobné údaje v mene zmluvnej strany. Zmluvná strana v Zmluve stanoví predovšetkým zoznam a rozsah Osobných údajov, ktoré bude Sprostredkovateľ spracúvať, právny základ a účel spracúvania Osobných údajov, kategórie dotknutých osôb, dobu spracúvania Osobných údajov, povinnosti a práva Zmluvných strán, ako aj ďalšie podmienky stanovené Legislatívou.
- 10.14 Zmluvná strana, ktorá bude postupovať podľa bodu 10.13 tejto zmluvy, informuje o svojom zámere druhú zmluvnú stranu, a to ešte pred uzatvorením Zmluvy, pričom je zároveň povinná v rámci tejto informácie poskytnúť druhej zmluvnej strane identifikačné údaje Sprostredkovateľa.
- 10.15 V prípade zániku tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné Osobné údaje odstrániť zo svojich informačných systémov do 10 pracovných dní odo dňa zániku tejto zmluvy, a to vrátane všetkých kópií a záloh týchto Osobných údajov, pokiaľ to nebude v rozpore s inými povinnosťami zmluvných strán stanovenými platnou právnou úpravou.
- 10.16 Zmluvné strany sú povinné pravidelne preverovať trvanie Účelov spracúvania Osobných údajov a po ich splnení bez zbytočného odkladu zabezpečiť výmaz Osobných údajov, pokiaľ to nebude v rozpore s inými povinnosťami zmluvných strán stanovenými platnou právnou úpravou.
- 10.17 Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú v plnom rozsahu za škodu, ktorá im vznikne porušením alebo nesplnením povinností druhou zmluvnou stranou pri spracúvaní a ochrane Osobných údajov, vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 10.18 Ochrana Osobných údajov podľa tejto zmluvy trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou a zaväzuje aj právnych nástupcov zmluvných strán. Ukončenie zmluvného vzťahu nemá vplyv na prípadný nárok na náhradu škody, ktorá zmluvnej strane vznikla porušením alebo nesplnením povinností druhou zmluvnou stranou.
- 10.19 Zmluvné strany sa zaväzujú vykonať kontrolu oprávnenosti spracúvania Osobných údajov a informácií, a to na základe písomnej žiadosti druhej zmluvnej strany, podanej listinnou formou alebo formou autorizovaného elektronického podania, prostredníctvom svojich kontrolných útvarov a o výsledku kontroly bezodkladne poskytnúť druhej zmluvnej strane relevantné informácie.
- 10.20 Ostatné podmienky spracúvania osobných údajov sa riadia zákonmi a osobitnými právnymi predpismi platnými a účinnými v čase spracúvania osobných údajov na území Slovenskej republiky.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 11.1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej aj ako „MF SR“) podľa §13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. Oznámenie o udelení súhlasu podľa predchádzajúcej vety zo strany MF SR, povinný doručí oprávnenému do piatich (5) pracovných dní od doručenia všetkých podpísaných rovnopisov tejto zmluvy, opatrených schvaľovacou doložkou MF SR.
- 11.2. Úkony súvisiace s nadobudnutím platnosti podľa bodu 10.1 tejto zmluvy – obstaraním súhlasu zo strany MF SR, vykoná výlučne povinný ako vlastník a správca majetku štátu - zaťaženej nehnuteľnosti. Za týmto účelom je oprávnený povinný poskytnúť povinnému všetku potrebnú súčinnosť, najmä zaobstarat' originály alebo úradne overené kópie všetkých potrebných dokladov a dokumentácie, vzťahujúcej sa k danému úkonu a potrebnej ku schvaľovaciemu konaniu na MF SR za účelom schválenia zriadenia vecného bremena k nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je štát. Neposkytnutie uvedenej súčinnosti môže viesť k tomu, že súhlas MF SR nebude udelený, pričom bez udelenia uvedeného súhlasu, táto zmluva nemôže nadobudnúť platnosť. Zmluvné strany berú tiež na vedomie, že na udelenie súhlasu MF SR nie je právny nárok, pričom tento súhlas nemusí byť udelený aj v prípade, ak MF SR bude mať za to, že zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, nie je v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., resp. bude v rozpore so záujmami Slovenskej republiky vo vzťahu k nakladaniu s majetkom štátu.
- 11.3. Táto zmluva nadobúda **obligáčnoprávnu** účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia v zmysle § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, ktoré zabezpečí povinný. Táto zmluva nadobúda **vecnoprávnu** účinnosť dňom povolenia vkladu vecného bremena príslušným odborom katastrálnym podľa § 28 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 11.4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 - Kópia listu vlastníctva č. 5222 pre k. ú. Žilina, aktuálny výpis z katastrálneho portálu
Príloha č. 2 - Schéma zapojenia KOST
Príloha č. 3 - Znalecký posudok č. 131/2023 znalca: Ing. [REDAKOVANÉ], zo dňa 23.06.2023.
- 11.5. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. a primerane príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných príslušných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 11.6. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať iba formou písomných a očíslovaných dodatkov. Ak dôjde k zmene bankového spojenia alebo čísla účtu zmluvnej strany, tak zmluvná strana u ktorej došlo k tejto zmene, bezodkladne písomne oznámi druhej zmluvnej strane túto zmenu.
- 11.7. Zmluvné strany sa dohodli, že každá poštová alebo kuriérska zásielka, najmä listová zásielka doručovaná v zmysle tejto zmluvy sa považuje zmluvnými stranami za doručenú aj v prípade, že zmluvná strana ako adresát neprevezme takúto zásielku a táto bude uložená na odber v odbernej lehote – v takom prípade uloženia zásielky nastávajú účinky doručenia počnúc 3. dňom od uloženia zásielky na pošte, u kuriéra aj keď sa adresát o doručení nedozvie alebo prevezme zásielku po uvedenej dobe a v odbernej lehote. Inak sa považuje za doručenú dňom doručenia alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom na adresu uvedenú v tejto zmluve. V prípade, ak je adresát neznámy, adresa nie je skutočná, alebo sa z akéhokoľvek iného dôvodu zásielku nepodarilo doručiť adresátovi, považuje sa táto za doručenú dňom, kedy sa vrátila späť odosielateľovi, resp. dňom vyznačeným na poštovom podacom lístku. Adresa zmluvných strán uvedená na tejto zmluve sa považuje za doručovaciu až do dňa preukázateľného písomného oznámenia o jej zmene.
- 11.8. Zmluva je vyhotovená v 8 (slovom: ôsmich) rovnopisoch - na príslušný okresný úrad, odbor katastrálny budú spolu s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností doručené dva (2) rovnopisy, povinný obdrží tri (3) rovnopisy, oprávnený obdrží dva (2) rovnopisy, jeden (1) rovnopis je určený pre MF SR pre účely schválenia podľa bodu 10.1 tejto zmluvy.

11.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

OPRÁVNENÝ:
MH Teplárenský holding, a.s.

V Bratislave dňa _____

podpis : _____
meno : Ing. Marcel Vrátný
funkcia : predseda predstavenstva

podpis : _____
meno : Ing. Vojtech Červenka
funkcia : člen predstavenstva

POVINNÝ:
**Slovenská republika, zastúpená Finančným
riadiateľstvom Slovenskej republiky**

V Bratislave, dňa _____

podpis : _____
meno : Ing. Jiří Žežulka
funkcia : prezident finančnej správy

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 511 Žilina
 : 517402 Žilina
 : 874604 Žilina

Dátum vyhotovenia : 9.6.2023
 Čas vyhotovenia : 14:27:48
 Údaje platné k : 8.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5222
 ČIASTOČNÝ

MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2346/1	1179	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1629 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2346/1

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

vyžívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

16 nehnuteľnosť

16 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

16 Umiestnenie pozemku

16 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2346/1	15	ADMIN.BUDOVA		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Počet vl. Spoluvlas podiel
2	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	5956/
	Titul nadobudnutia	
	KUPA C.V 5270/95-219/96; ŽIADOSŤ O ZMENU ÚDAJOV, Č.R-30/06-3182/06; ŽIADOSŤ Č.Z 2599/12-1711/12 ŽIADOSŤ Č.R 86/13-1086/13	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	4044/
	Titul nadobudnutia	
	KÚPNA ZMLUVA Č.V 5973/99 - 4306/99; ŽIADOSŤ O ZMENU ÚDAJOV, Č.R-30/06-3182/06; ŽIADOSŤ Č.Z 2599/12-1711/12 ŽIADOSŤ Č.R 86/13-1086/13	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Počet K nehu K vlastn
4	Finančné riaditeľstvo SR, Lazová 63, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 42499500	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkom č.2,3 je pod por. č. 4 správa ku všetkým nehnuteľnostiam na tomto liste vlastníctva	

Poznámky

bez zápisu.

Nájomca

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov

Miesto trvalého pobytu / Sídlo

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj

K nehnuteľnosti

K vlastníkovi

Neevidovaný

Iná oprávnená osoba

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov

Miesto trvalého pobytu / Sídlo

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj

K nehnuteľnosti

K vlastníkovi

Neevidovaný

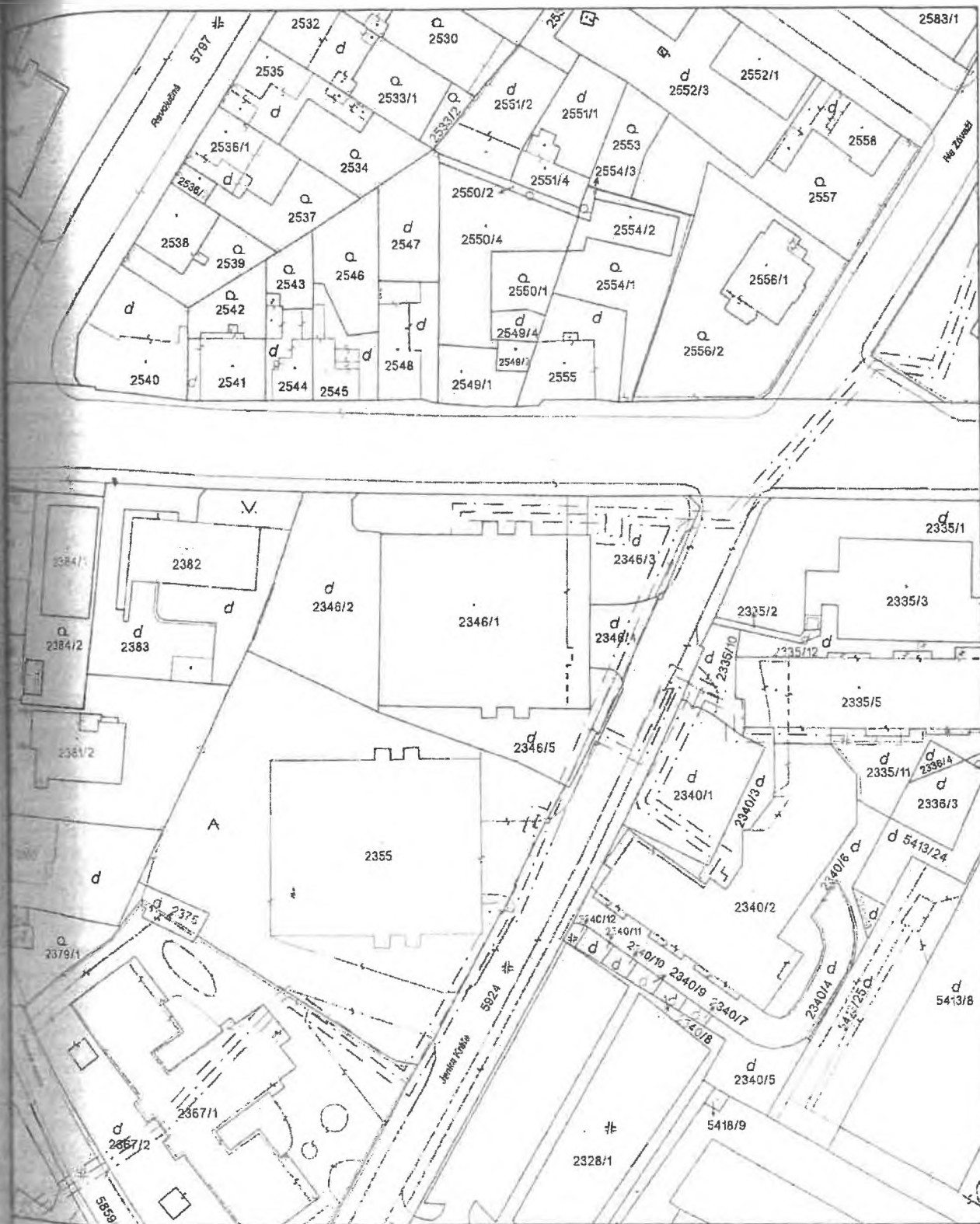
C: ĎARCHY

nehnuteľnosti
vlastníkovi

Obsah

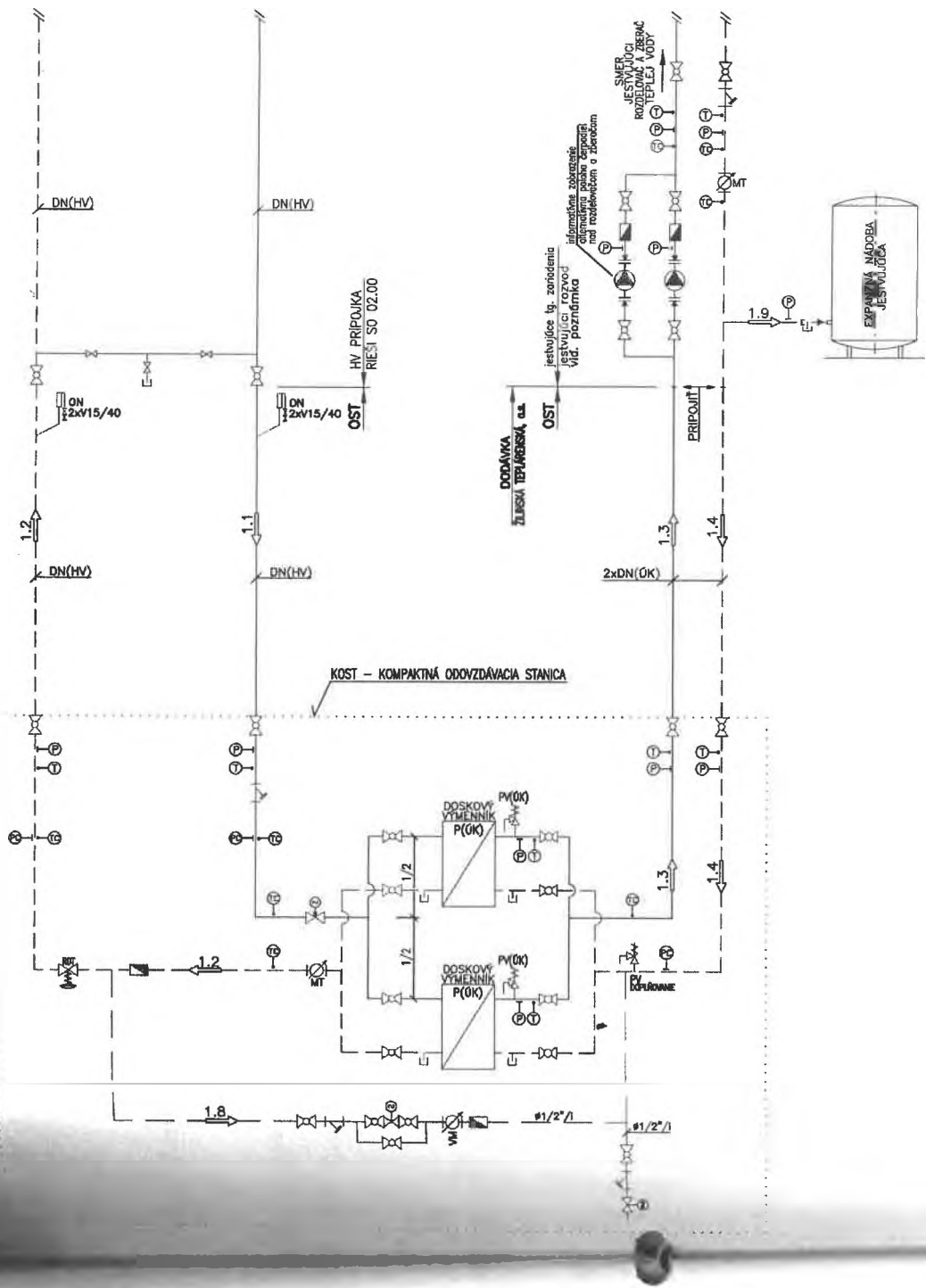
Z 7523/2016 - Návrh na zápis zákonného vecného bremena podľa § 10 ods.1 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike - Zriaďuje sa vecné bremeno a) vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, b) pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia odstraňovať a okliešňovať na cudzích pozemkoch stromy a iné porasty, ktoré ohrozujú bezpečnosť alebo spoľahlivosť prevádzky sústavy tepelných zariadení, ak tak po predchádzajúcej výzve neurobil ich vlastník; výzva musí byť vlastníkovi doručená podľa odseku 3, c) pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia upravovať na cudzích pozemkoch trávnaté porasty, d) zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce) verejný rozvod tepla a zariadenia určené na ich ochranu, zabránenie ich porúch alebo havárií, alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; pri povoľovaní takej stavby stavebný úrad rozhodne o podmienkach, za akých možno stavbu uskutočniť a prevádzkovať na cudzom pozemku; oprávnenia stavebníka na uskutočnenie stavby vznikajú nadobudnutím právoplatnosti takeého rozhodnutia, e) vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na sústave tepelných zariadení alebo na jej časti, ak jej výstavba bola povolená podľa stavebných predpisov a podľa § 22 ods.1 zákona č. 79/1957 Zb. a) stavať a prevádzkať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu vyplývajúcom z povolenej stavby elektrické vedenie, ako i malé stanice do rozlohy 30 m², s príslušenstvom (ďalej len "vedenie"), najmä zriaďovať na nehnuteľnostiach podperné body, prepnúť nehnuteľnosti vodičmi a umiestňovať v nich vedenie; b) vstupovať a vchádzať s vozidlami pri stavbe, prevádzke, opravách, zmenách alebo pri odstraňovaní vedenia na príchodové a priechodové cudzie nehnuteľnosti, ktoré sú vedením priamo dotknuté; c) odstraňovať a okliešňovať stromovité prekážajúce vedeniu na pozemku CKN parc. č. 2346/5 zast.pl.o výmere 334 m², CKN parc. č. 2346/4 zast.pl.o výmere 115 m², CKN parc. č. 2346/3 zast.pl.o výmere 591 m² v rozsahu vyznačenom podľa GP č.60/2015 v prospech Žilinskej teplárenskej, a.s., Košická 11, Žilina, IČO:36403032 -7018/16

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Žilina	Obec	Žilina	Katastrálne územie	Žilina
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2346/1						
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Metóda spracovania	neautomatizovaný spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie		Bez autorizácie	
Čas vyhotovenia	9.6.2023 14:28:24					
Čas platnosti	8.6.2023 18:00:00					

Príloha .2 k Zmluve o zriadení vecného bremena



LEGENDA:

Názov stavebného objektu	Tepelný výkon doskové výmenníky 2xP (ÚK) (kW)	Dimenzie (potrubia): rozvod		Dimenzie, otvárací pretlak (miestne ventily)	
		DN (HV)	DN (ÚK)	PV (ÚK)	PV (doplňovanie)
SO 02.2.212 - OST MYMA býv. Váhovcov	2x430	65	100	50/65, 350 kPa	40/50, 350 kPa
SO 02.11.96 - OST Gymnázium Kráľ. polky	2x150	50	80	32/40, 300 kPa	40/50, 300 kPa
SO 02.12.178 - OST Daňovci úrad	2x225	50	80	32/40, 350 kPa	40/50, 350 kPa
SO 02.14.51 - OST Krušinská prokurátúra	2x200	50	80	32/40, 350 kPa	40/50, 350 kPa
SO 02.45.364 - OST Crystal Palace	2x345	65	100	50/65, 350 kPa	40/50, 350 kPa
SO 02.58.276 - OST MPM Hlina VIII	2x325	65	100	40/50, 350 kPa	40/50, 350 kPa

LEGENDA POTRUBÍ:

- 1.1 → PRIMÁR VSTUP 120°C/PN55
- 1.2 → PRIMÁR VRATNÉ 55°C/PN25
- 1.3 → VÝSTUPNÁ TEPLÁ VODA 75°C/PN6
- 1.4 → VRATNÁ TEPLÁ VODA 50°C/PN6
- 1.8 → DOPLŇOVANIE
- 1.9 → POISTNÉ POTRUBIE

LEGENDA ARMATÚR:

- GK DN GULOVÝ KOHÓT
- V DN/PN VENTIL PRÍRUBOVÝ
- ERV DN REGULÁČNÝ VENTIL SO SERVOPOHONOM
- EMV DN ELEKTROMAGNETICKÝ VENTIL
- RDT DN REGULÁTOR DIFERENČNEHO TLAKU
- F DN FILTER
- PV DN POISTNÝ VENTIL
- SK DN SPATNÁ KLAPKA
- AOV DN AUTOMATICKÝ ODOVZDUŠŇOVACÍ VENTIL

- DN DN NÁDOBA ODOVZDUŠŇOVACIA
- VM VODOMER
- MT MERAČ TEPLA
- TEPLOMER, SNÍMAČ TEPLoty
- TLAKOMER, SNÍMAČ TLAKU

LEGENDA STROJOV A ZARIADENÍ:

- DOSKOVÝ VÝMENNÍK TEPLA
- ČERPADLO

POZNÁMKA:

- JESTVUJÚCE STROJNÉ ZARIADENIA A POTRUBNÉ ROZVODY ZOBRAZENÉ V SEKUNDÁRNEJ ČASŤI OST SÚ VO VÝKRESE ZOBRAZENÉ INFORMATÍVNE
- MONTÁŽ PRIETOKOMEROV A REGUL. ARMATÚR REALIZOVAŤ S PRIHLADNUTÍM NA POŽADOVANÉ UKLADNÚJÚCE DĹŽKY POTRUBIA
- VÝKONOVÉ, TLAKOVÉ A TEPLOTNÉ PARAMETRE OST BUDÚ UPRESNENÉ V PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIÍ PRE REALIZÁCIU STAVBY

VYPRACOVAL: Ing. [] ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing. [] MIESTO STAVBY: ŽILINA INVEŠTOR: ŽILINSKÁ TEPLARENSKÁ, a.s., ULICA KOŠICKÁ 11, ŽILINA	VEDÚCI PROJEKTANT: Ing. [] HLAVNÝ ING. PROJEKTU: Ing. []	
NÁZOV STAVBY: STAVEBNÉ ÚPRAVY EXIST. ROZVODOV TEPLA A ZMENA MÉDIA Z PARNÉHO NA HORÚCOVODNÉ NÁZOV PROJEKTU: II. ETAPA - VETVA V2 MESTO SO, PS: SO 02.1 až 73 ODOVZDÁVACIE STANICE TEPLA	DATUM: 11/2015 STUPEŇ: PS FORMÁT: A4 2 MIERKA: -	
ČASŤ: -	ZÁKAZKOVÉ ČÍSLO: 02-1006-PS-01/01	

Znalec : Ing. [REDACTED]
mobil [REDACTED], mail : [REDACTED]
evidenčné číslo znalca : [REDACTED]

Zadávateľ : MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, Bratislava

Číslo objednávky : č. 5500004333 zo dňa 26.4.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 131/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena k časti nebytového priestoru - technickej miestnosti na prízemí administratívnej budovy č.s. 1629 na parc.č. 2346/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 25 (z toho 10 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

ÚVOD

Uloha znalca:

znovivšeobecniť hodnotu vecného bremena k časti nebytového priestoru - technickej miestnosti na prízemí administratívnej budovy č.s. 1629 na parc.č. 2346/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

Účel znaleckého posudku:

vytvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena in personam, ktorému zodpovedá právo umiestnenia rozvádacej stanice tepla.

Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18.5.2023
 zhrádzajúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 23.6.2023

Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 5500004333 na vypracovanie znaleckého posudku vystavená dňa 26.4.2023

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5222 - čiastočný k.ú. Žilina zo dňa 9.6.2023, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, mapový list na parc.č. 2346/1 k.ú. Žilina zo dňa 9.6.2023, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Prieskum trhu s aktuálnymi ponukami prenájmov porovnateľných nehnuteľností
- Zameranie a zakreslenie nebytového priestoru (časť)
- Prehľad úrokových sadzieb ECB zverejnených na www.nbs.sk platných ku dňu 21.6.2023
- Záznam z miestnej obhliadky nehnuteľností konanej dňa 18.5.2023 za účasti znalca Ing. [redacted] a zástupcu zadávateľa posudku p. [redacted], ktorý znalcovi zabezpečil sprístupnenie nehnuteľnosti a podal doplňujúce informácie

Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška 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
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- ZNALECKÝ SOFTVÉR - Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s.r.o. Žilina, verzia 21.10 - jún 2023

Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

k) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou/analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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 (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. 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),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

B. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboť: vznesené.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Vyber použitej metódy:**

Na ohodnotenie boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. na stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠH_{VB})

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),

ci sa pokiaľ ide o právo prechodu, prejazd, právo stavby).
 V tomto konkrétnom prípade sa jedná o vecné bremeno charakteru in personam k nebytovému priestoru (jeho
 časti, ktorému zodpovedá právo umiestnenia odovzdávacej stanice tepla (ďalej len OST) a právo vstupu do
 priestoru, v ktorom je umiestnená OST v rozsahu nevyhnutnom na účely výstavby, vykonávania kontroly,
 údržby, bežnej údržby a rekonštrukcie OST, na neobmedzenú dobu trvania.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:
 a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú
 vlastníkom (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo
 neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte
 trvať na viac však dvadsiatimi.

b) Záväzky, viazané na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre
 záväzku (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených
 odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri
 stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu
 D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri
 závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{VB} = \frac{OZ_t}{\sum (1+k)^n} [\text{€}],$$

kde

OZ – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných
 zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej
 sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena, pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. V znaleckej praxi sa používa
 úroková sadzba pre hlavné refinančné operácie, ktorá sa považuje za základnú úrokovú
 sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007
 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

Vypočítaná jednorazová odplata slúži ako podklad k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom
 možno predpokladať neobmedzenú dobu jeho trvania. Jednorazová odplata sa stanovuje k rozhodnému
 dátumu v cenovej úrovni roku platnej k rozhodnému dátumu. Pri nebytových priestoroch sa hospodárska ujma
 najčastejšie určuje na báze **disponibilného výnosu z nájmu**, ktorý by bolo možné v danom mieste a k
 rozhodnému dátumu získať.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu

Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu
 stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom
 obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i
 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; ktorá reprezentuje
 navratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za
 predpokladu časovo neobmedzeného uvažovania výnosovosti stavby. Na stanovenie všeobecnej hodnoty
 nájmu stavieb nie sú v súčasnosti v rámci Slovenskej republiky vydané predpisy upravujúce metodické
 postupy. V znaleckej praxi sa nájom stavieb určuje na úrovni: všeobecnej hodnoty nájmu a ekonomického
 nájomného.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu možno objektívne určiť porovnávacím princípom. Najčastejšie sa
 používa princíp priameho porovnania medzi porovnateľnými nehnuteľnosťami a hodnotenou nehnuteľnosťou.
 Málo používaným je princíp nepriameho porovnania, v ktorom treba štatisticky vyhodnotiť súbor získaných
 údajov z viacerých nehnuteľností vo vzťahu k nájomnému a následne vytvorenie štandardnej nehnuteľností s
 priemerným nájomom (etalónu), s ktorou sa posudzovaná nehnuteľnosť bude porovnávať. V prípade
 nepriameho porovnania je problém v objektívnom nastavení porovnávacích kritérií a ich vplyvu pri posúdení.

V tomto znaleckom posudku je použitý princíp priameho porovnania, k vykonaniu ktorého sú však nevyhnutné
 podklady pre porovnanie, pričom najvhodnejšie sú podklady z miesta, v ktorom je posudzovaná nehnuteľnosť
 umiestnená, pričom kritériom je aj druh stavby (nebytový priestor). Vyhľadávanie ponúk na prenájom bolo
 znalcom vykonané prostredníctvom internetových realitných portálov. V meste Žilina boli zistené 3 ponuky na
 prenájom kancelárskych priestorov umiestnených v administratívnej budove - technické zázemie budov sa

Pri priamom porovnávaní je nevyhnutné zohľadniť, podobne ako pri stanovení hodnoty, najmä ekonomické, polohové a fyzické faktory.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Vlastníckosprávne vzťahy sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5222 - čiastočný k.ú. Žilina. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

f) Majetková podstata:

parc.č. 2346/1 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1179 m²

administratívna budova č.s. 1629 na parc.č. 2346/1

g) Vlastníci:

Slovenská republika v podiele 5956/10000

Titul nadobudnutia

Právny č. V 5270/95-219/96

Žiadosť o zmenu údajov č. R 30/06-3182/06

Žiadosť č. Z 2599/12-1711/12

Žiadosť č. R 86/13-1086/13

Slovenská republika v podiele 4044/10000

Titul nadobudnutia

Právny č. V 5973/99-4306/99

Žiadosť o zmenu údajov č. R 30/06-3182/06

Žiadosť č. Z 2599/12-1711/12

Žiadosť č. R 86/13-1086/13

h) Správca:

Finančné riaditeľstvo SR, IČO: 42499500, Lazová 63, Banská Bystrica

i) Ďalšie údaje:

Bez zmeny

l) Iné údaje:

Bez zapisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.5.2023.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.5.2023.

d) Technická dokumentácia:

Nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom.

Zhoda skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra :

- administratívna budova č.s. 1629 na parc.č. 2346/1 je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností,
- nebytový priestor, v ktorom je umiestnená OST, na prízemí administratívnej budovy č.s. 1629 na parc.č. 2346/1 nie je samostatne evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena charakteru in personam k nebytovému priestoru (jeho časti), ktorému zodpovedá právo umiestnenia odovzdávacej stanice tepla.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

2. VSTUPNÉ ÚDAJE

2.1 Nebytový priestor (časť) na prízemí administratívnej budovy č.s. 1629

POPIS

Administratívna budova č.s. 1629 na parc.č. 2346/1 je osadená na rovinatom teréne na ulici Janka Kráľa v meste Žilina mestská časť Staré mesto. Je situovaná v zástavbe hromadnej a individuálnej bytovej výstavby vrátane občianskej vybavenosti (úradu, obchody a služby). Stavba administratívnej budovy je samostatne stojaca, seďempodlažná stavba, zastrešená plochou strechou. Nosnú konštrukciu budovy tvorí montovaný železobetónový skelet s prierezom nosných stĺpov 500 x 500 mm. Obvodové murivo je z pórobetónových tvárnic hr. 375 mm, murované na tenko vrstvovú lepiacu maltu. Strop podlaží je zo železobetónových guľonových panelov hrúbky 250 mm. Obvodové steny sú izolované zateplovacím systémom na báze polystyrénu EPS-F 80 a minerálnej vlny hr. 120 mm a 200 mm. Plochá strecha je v skladbe : hydroizolačná fólia, geotextília, tepelná izolácia s minerálnou vlnou a hydroizolačná vrstva strechy.

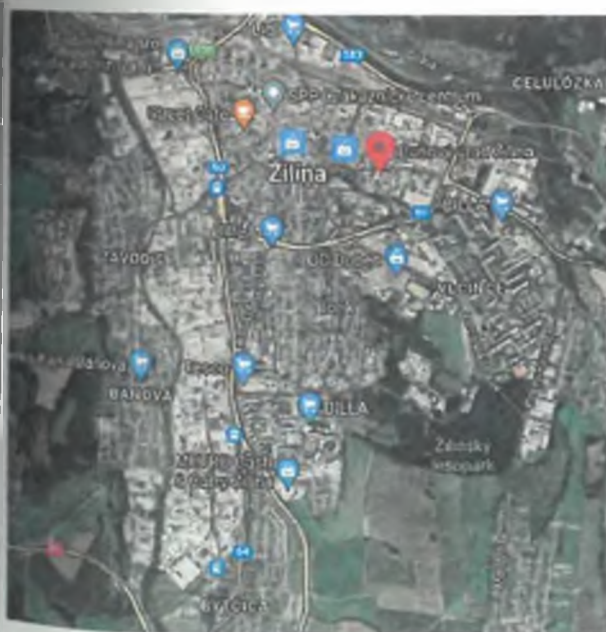
Dispozičné usporiadanie jednotlivých podlaží je prispôbené účelu využitia stavby - v 1. NP sú administratívne a prevádzkové priestory s hygienickým a technickým zázemím (kancelárie, vrátnica - informátor, hygienické zariadenia, výmenníková stanica, rozvodňa, garáže), v 2.- 7. NP sú administratívne priestory s hygienickým a sociálnym zázemím (kancelárie, zasadačka, kuchynka, hygienické zariadenia). Jednotlivé podlažia sú komunikačne prepojené dvojramenných schodiskom a 2 výťahmi. Na okraji stavby je v ľavčite vedené aj núdzové požiarné schodisko. Pri objekte je k dispozícii parkovacia plocha.

Popis nabytového priestoru:

Nebytový priestor sa nachádza v 1. nadzemnom podlaží budovy a je prístupný zo spoločného vstupu z čelnej východnej strany objektu. Pozostáva z jednej miestnosti s technologickým vybavením odovzdávacej stanice a kábla vrátane rozvodov. Vnútorne povrchy stien a stropu sú vyhotovené z hladkej vápenno cementovej omietky. Dvere sú hladké dyhované osadené do ocelevej zárubne, okno je plastové zasklené izolačným dvojskлом. Podlaha je z hladeného betónu s náterom. Elektroinštalčný rozvod je 230/400 V. Na chodbe sú k dispozícii spoločné hygienické zariadenia.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Technická miestnosť (časť) 2,97*3,92	11,64
Vypočítaná podlahová plocha	11,64



3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nebytový priestor (technická miestnosť) sa nachádza v administratívnej budove č.s. 1629 situovanej v krajskom meste Žilina na ulici Janka Kráľa. Ulica Janka Kráľa, ktorá nadväzuje na ulicu Predmestská, je súčasťou mestskej časti Staré mesto, ktorej hlavnou dominantou je historické jadro mesta s mestskou pamiatkovou rezerváciou. Ulica Janka Kráľa sa nachádza juhovýchodne od historického jadra mesta. Je ohraničená Predmestskou ulicou a Hlbokou cestou. Po pravej strane, v smere od Predmestskej, sú dve výškové budovy – Daňový a Obvodný úrad Žilina. Na konci ulice pred Hlbokou cestou je Domov sociálnych služieb, zariadenie podporovaného bývania a zariadenie núdzového bývania LÚČ. Po ľavej strane je postavený Obytný súbor Janka Kráľa (z roku 2007) a

po celej dĺžke ulice je žilinská väznica a parkovisko. Dopravné spojenie s centrom mesta je možnou hromadnou dopravou, zastávka mestskej hromadnej dopravy sa nachádza cca 100 m od objektu (mestská). V mieste je možnosť pripojenia na všetky inžinierske siete. Administratívna budova je štyriposchodová stojaca sedempodlažná stavba bez podpivničenia. Nebytový priestor (časť) sa nachádza na prvom poschodí administratívnej budovy, je prístupný cez spoločných vchod a komunikačné chodby na podlaží.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nebytový priestor je využívaný ako technický - v miestnosti je umiestnené technologické vybavenie a rozvody pripojené k vykurovacej stanici tepla určené pre zabezpečenie vykurovania objektu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

4. NÁJOM NEBYTOVÉHO PRIESTORU POROVNANÍM

4.1 Nebytový priestor (časť) na prízemí administratívnej budovy č.s. 1629

Počet MJ stavby: 11,64 m² PP

Zoznam porovnávaných nájmov stavieb

Kancelársky priestor 1

Kancelárske priestory v administratívnej budove o celkovej rozlohe cca 1200 m² v širšom centre Žiliny, na ulici Závozná cesta, vedľa estakádnej kruhovej križovatky Rondel. Nájomcom sú k dispozícii kancelárie po rozličných veľkostiach rôznej veľkosti od rozlohy 15 m². Možnosť prenajať dve a viac kancelárií. Výhodou je moderný priestor, dobrá dopravná dostupnosť a parkovanie v areáli budovy. Požadovaná cena nájmu: 9 €/m²/mesiac bez DPH a bez energií. Paušálny poplatok za služby a energie 3 €/m²/mesiac bez DPH. Položka zahŕňa kompletnú spotrebu energií v prenajatých kanceláriách a spoločných priestoroch, upratovanie spoločných priestorov OLO, parkovanie podľa dostupnosti.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: ID: 5077965
 Dátum k dokladu: 20. 6. 2023
 Počet MJ stavieb: 15,00 m² PP
 Cena nájmu podľa dokladu: 1 944,00 €/rok
 Nájmné na MJ: 129,60 €/m² PP/rok

Kancelársky priestor 2

Kancelárske priestory v širšom centre Žiliny, na ulici Jánošíková – budova Laurin. Priestory sú vhodné na obchodnú prevádzku i ako kancelárske a skladové. Kancelárske priestory s možnosťou už od 17 m². Po dohode prenajímateľ priestor zariadi, prípadne upraví podľa vašich potrieb a predstáv. Cenu nájmu uvádzame bez energií a parkovania tie sú nacenené individuálne. Výhodou pre vás a vašich klientov je lokalita, dobrá dopravná dostupnosť, reštaurácia, parkovanie pred budovou alebo v areáli budovy. Ceny sú bez DPH.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: ID: 4918675
 Dátum k dokladu: 21. 6. 2023
 Počet MJ stavieb: 18,00 m² PP
 Cena nájmu podľa dokladu: 1 814,40 €/rok
 Nájmné na MJ: 100,80 €/m² PP/rok

Kancelársky priestor 3

Kancelársky priestor s výmerou 32 m². Priestor pozostávajúci z dvoch kancelárií má umývadlo, nachádza sa na 8. poschodí v administratívnej budove v blízkosti žilinského Rondla. Cena nájmu 280,- €/mes. + dph vrátane všetkých poplatkov okrem elektriny, ktorá bude fakturovaná podľa skutočnej spotreby. Možnosť prenajatia kancelárskych miest v cene 25,- €/mes/auto + dph.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikačný doklad:	ID: 5095626
Dátum dokladu:	20. 6. 2023
Plocha MJ stavieb:	32,00 m ² PP
Cena nájmu podľa dokladu:	4 032,00 €/rok
Nájomné na MJ:	126,00 €/m ² PP/rok

Výpočet nájmu stavby

Výpočet na dostupné podklady je výpočet všeobecnej hodnoty nájmu nebytového priestoru v tomto znaleckom posudku vykonaný na báze priameho porovnávania. Všeobecná hodnota nájmu reprezentuje bevykly užitek z užívania predmetu nájmu v prospech jeho vlastníka.

Porovnávaní sú zohľadnené tieto faktory

- **ekonomické**, v ktorých je zohľadnená skutočnosť, že sa jedná o ponukové ceny prenájmu, tzn. nerealizované. Ponuková cena je objektivizovaná zrážkou 3 %.
- **polohové**, v ktorých je zohľadnená rozdielnosť polohy budovy vzhľadom k centru mesta.
- **fyzické**, v ktorých je odborným odhadom zohľadnené : vnútorné vybavenie nebytového priestoru.

Vzhľadom k informáciám obsiahnutých v ponukách na prenájom nebytových priestorov je na porovnanie použitá memná jednotka m² podlahovej plochy nebytového priestoru, ktorá bola zverejnená vo všetkých použitých ponukách.

Názov	Kancelársky priestor 1	Kancelársky priestor 2	Kancelársky priestor 3
bez energií)	1 944,00	1 814,40	4 032,00
na MJ [€/m ² PP/rok]	129,60	100,80	126,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 3 % zrážka z dôvodu, že ponuka zverejnená na internete nie je zrealizovaná	- 3 % zrážka z dôvodu, že ponuka zverejnená na internete nie je zrealizovaná	- 3 % zrážka z dôvodu, že ponuka zverejnená na internete nie je zrealizovaná
Polohové faktory	- 5 % zrážka z dôvodu, že nebytový priestor je situovaný bližšie k centru mesta (Rondel)	± 0 % porovnateľná poloha budovy (Jánošíková ul.)	- 5 % zrážka z dôvodu, že nebytový priestor je situovaný bližšie k centru mesta (Rondel)
Technické a fyzické faktory	- 20 % zrážka z dôvodu, že predmetom ponuky je kancelársky priestor bez technického vybavenia	- 20 % zrážka z dôvodu, že predmetom ponuky je kancelársky priestor bez technického vybavenia	- 20 % zrážka z dôvodu, že predmetom ponuky je kancelársky priestor bez technického vybavenia
Spolu:	- 28 %	- 23 %	- 28 %
Výhodnotenie			
upravené o vplyvy faktorov [€/m ² PP/rok]	93,31	77,62	90,72
Memná nájomná hodnota			87,22 €/m² PP/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Podmienka odplata za mernú		87,22 €/m ² PP/rok
Príjem z nebytového priestoru (jeho časti) na účely stavby	$VŠH_N = 11,64 \text{ m}^2 \text{ PP} * 87,22 \text{ €/m}^2 \text{ PP/rok}$	1 015,24 €/rok

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

5.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena charakteru in personam k nebytovému priestoru (jeho časti), ktorému zodpovedá právo umiestnenia odovzdávacej stanice topia

POPIS

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby v prospech iného. V tomto konkrétnom prípade sa jedná o vecné bremená charakteru in personam k nebytovému priestoru (jeho časti), ktorému zodpovedá právo umiestnenia odovzdávacej stanice tepla (ďalej len OST) a právo vstupu do miestnosti, v ktorej je umiestnená OST v rozsahu nevyhnutnom na účely výstavby, vykonávania kontroly, opráv, bežnej údržby a rekonštrukcie OST, na neobmedzenú dobu trvania. Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia (pri závadách neobmedzeného trvania sa berie za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov). Jednorazová odplata slúži ako podklad k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom možno predpokladať neobmedzenú dobu jeho trvania. Stanovenie všeobecnej hodnoty závädy je vykonané kapitalizáciou hospodárskej ujmy, pričom pri nebytových priestoroch sa hospodárska ujma najčastejšie určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať. Tu je nájom stanovený výpočtom na báze priameho porovnania medzi porovnateľnými nehnuteľnosťami a hodnotenou nehnuteľnosťou. Disponibilný výnos sa potom stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu nebytového priestoru) a nákladov (daň z nebytového priestoru podľa VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA č. 20/2019 o dani z nehnuteľností mesta Žilina). Nevyhnutnou podmienkou objektivizácie je zohľadnenie straty a obmedzenie z titulu závädy. Strata sa spravidla uvažuje vo výške od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa u nebytových priestorov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, že o nebytové priestory v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich prenájom. Vzhľadom k tomu, že nebytový priestor je umiestnený na prízemí administratívnej budovy so spoločným vstupom v širšom centre mesta, je predpoklad priemerného záujmu o nájom priestoru, pri výpočte jednorazovej odplaty je uvažovaná bežná strata vo výške 25 %. Vo výpočte je ďalej uvažované s obmedzením z titulu závädy vo výške 65 % - technologické vybavenie OST zaberá prevažnú časť vymedzeného priestoru, neobmedzuje súčasné využitie miestnosti (miestnosť je aj v súčasnosti využívaná pre umiestnenie technológie výmenníkovej stanice), avšak obmedzuje akékoľvek iné využitie nebytového priestoru.

5.1.1 Základné údaje

Zadanie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	4 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

NÁZOV	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
	11,64	m ²	11,64	7,4931	87,22

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
odhadovaná strata	11,64 * 5,0	58,20
Predpokladané bežné náklady spolu:		58,20

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 87,22 - 58,20 - 21,81 (25\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 7,21 \text{ €/rok}$$

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
odhadovaná strata	11,64 * 5,0	58,20
Predpokladané budúce náklady spolu:		58,20

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 65 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$OB = (100 - 25) / 100 = 48,75 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 87,22 - 58,20 - 21,81 (25\% \text{ strata}) - 42,52 (48,75\% \text{ obmedzenie}) = - 35,31 \text{ €/rok}$$

5.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{UJ} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 35,31 - 7,21| = 42,52 \text{ €/rok}$$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Uroková miera: $k = 4 / 100 = 0,04$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ \cdot \frac{1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n \cdot k}$$

$$VSH_{VB} = 42,52 \cdot \frac{(1 + 0,04)^1 - 1}{(1 + 0,04)^1 \cdot 0,04}$$

$$VSH_{VB} = 40,88 \text{ €}$$

$$VSH_{VB} = VSH_{VB} / MJ = 40,88 / 11,64 = 3,51 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k}$$

$$VSH_{VB} = 42,52 \cdot \frac{(1+0,04)^{20} - 1}{(1+0,04)^{20} \cdot 0,04}$$

$$VSH_{VB} = 577,86 \text{ €}$$

$$VSH_{VB} = VSH_{VB} / MJ = 577,86 / 11,64 = 49,64 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena k časti nebytového priestoru - technickej miestnosti na prízemí administratívnej budovy č.s. 1629 na parc.č. 2346/1 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

Výsledkom je výpočet jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena in personam, ktorému zodpovedá právo umiestnenia odovzdávacej stanice tepla podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení nasl. noviel ako predkladateľ pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena charakteru in personam k nebytovému priestoru (jeho časti), ktorému zodpovedá právo umiestnenia odovzdávacej stanice tepla	577,86	znižuje
Spolu VŠH	577,86	

Slovom: Päťstosedemdesiatosem Eur

V Podhorí, dňa 23.06.2023

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 5500004333 na vypracovanie znaleckého posudku vystavená dňa 26.4.2023
2. Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5222 - čiastočný k.ú. Žilina zo dňa 9.6.2023, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, mapový list na parc.č. 2346/1 k.ú. Žilina zo dňa 9.6.2023, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
4. Aktuálne ponuky prenájmov porovnateľných nehnuteľností 3x
5. Prehľad úrokových sadzieb ECB zverejnených na www.nbs.sk platných ku dňu 21.6.2023
6. Pôdorys nebytového priestoru (časť)
7. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 511 Žilina
 Katastrálne územie : 517402 Žilina
 Katastrálne územie : 874604 Žilina

Dátum vyhotovenia : 9.6.2023
 Čas vyhotovenia : 14:27:48
 Údaje platné k : 8.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5222
 ČIASTOČNÝ

MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2346/1	1179	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1629 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2346/1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1629 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2346/1
--

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

UPOZORNENIE

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1629 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2346/1

1. Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

2. Spoločná nehnuteľnosť

3. Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

4. Umiestnenie pozemku

5. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1629	2346/1	15	ADMIN.BUDOVA		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastní

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastníctvo podiel
2	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	5956/1000
	Titul nadobudnutia	
	KUPA C.V 5270/95-219/96; ŽIADOSŤ O ZMENU ÚDAJOV, Č.R-30/06-3182/06; ŽIADOSŤ Č.Z 2599/12-1711/12 ŽIADOSŤ Č.R 86/13-1086/13	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	4044/1000
	Titul nadobudnutia	
	KÚPNA ZMLUVA Č.V 5973/99 - 4306/99; ŽIADOSŤ O ZMENU ÚDAJOV, Č.R-30/06-3182/06; ŽIADOSŤ Č.Z 2599/12-1711/12 ŽIADOSŤ Č.R 86/13-1086/13	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správ

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníckovi
4	Finančné riaditeľstvo SR, Lazová 63, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 42499500	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
K vlastníkom č.2,3 je pod por. č. 4 správa ku všetkým nehnuteľnostiam na tomto liste vlastníctva		

Poznámky

Bez zápisu.

Nájomca

Podrobné číslo

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov
Miesto trvalého pobytu / Sídlo
Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Podrobné číslo

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov
Miesto trvalého pobytu / Sídlo
Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

5956/1000

Nehuteľnosti
vlastníkovi

Obsah

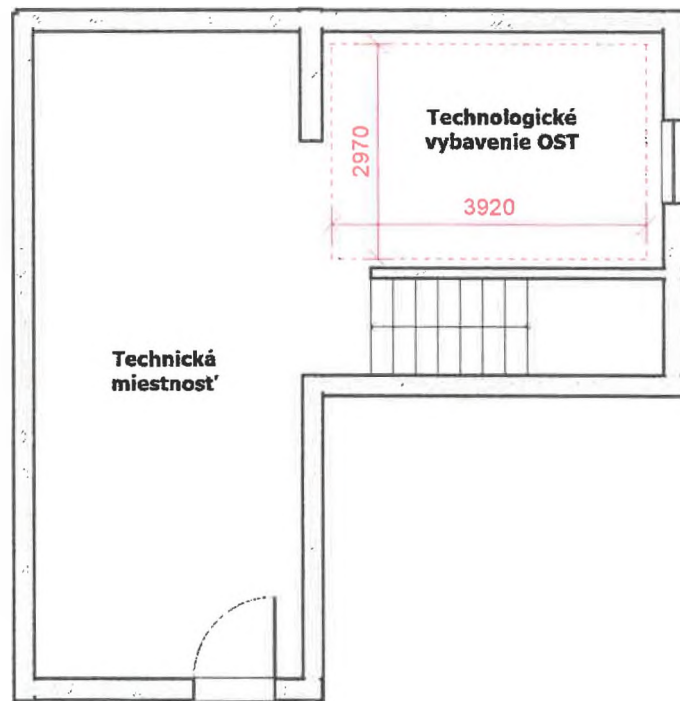
Z 7523/2016 - Návrh na zápis zákonného vecného bremena podľa § 10 ods.1 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike - Zriaďuje sa vecné bremeno a) vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, b) pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia odstraňovať a okliesňovať na cudzích pozemkoch stromy a iné porasty, ktoré ohrozujú bezpečnosť alebo spoľahlivosť prevádzky sústavy tepelných zariadení, ak tak po predchádzajúcej výzve neurobil ich vlastník; výzva musí byť vlastníkovi doručená podľa odseku 3, c) pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia upravovať na cudzích pozemkoch trávnaté porasty, d) zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce) verejný rozvod tepla a zariadenia určené na ich ochranu, zabránenie ich porúch alebo havárií, alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; pri povoľovaní takej stavby stavebný úrad rozhodne o podmienkach, za akých možno stavbu uskutočniť a prevádzkovať na cudzom pozemku; oprávnenia stavebníka na uskutočnenie stavby vznikajú nadobudnutím právoplatnosti takeého rozhodnutia, e) vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na sústave tepelných zariadení alebo na jej časti, ak jej výstavba bola povolená podľa stavebných predpisov a podľa § 22 ods.1 zákona č. 79/1957 Zb. a) stavať a prevádzkať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu vyplývajúcom z povolenej stavby elektrické vedenie, ako i malé stanice do rozlohy 30 m², s príslušenstvom (ďalej len "vedenie"), najmä zriaďovať na nehnuteľnostiach podperné body, prepnúť nehnuteľnosti vodičmi a umiestňovať v nich vedenie; b) vstupovať a vchádzať s vozidlami pri stavbe, prevádzke, opravách, zmenách alebo pri odstraňovaní vedenia na príchodové a príchodové cudzie nehnuteľnosti, ktoré sú vedením priamo dotknuté; c) odstraňovať a okliesňovať stromovité prekážajúce vedeniu na pozemku ČKN parc. č. 2346/5 zast.pl.o výmere 334 m², ČKN parc. č. 2346/4 zast.pl.o výmere 115 m², ČKN parc. č. 2346/3 zast.pl.o výmere 591 m² v rozsahu vyznačenom podľa GP č.60/2015 v prospech Žilinskej teplárenskej, a.s., Košická 11, Žilina, IČO:36403032 -7018/16

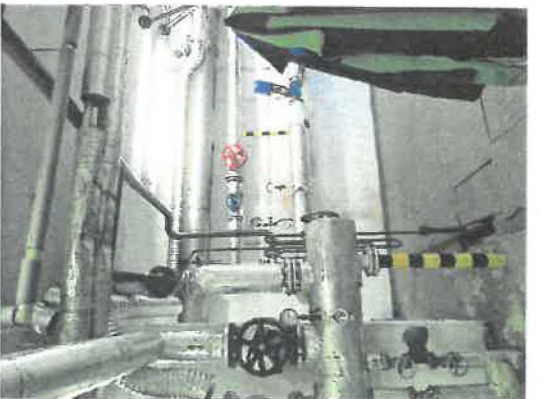
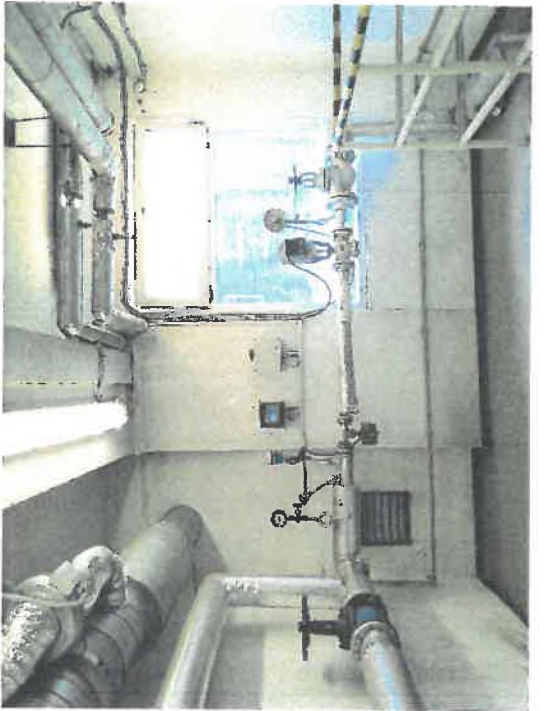
4044/1000

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Počet strán

Nehuteľnosť
vlastníkovi





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre **odbor** : 37 00 00 Stavebníctvo, **odvetvie** : 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910326.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 131/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13a ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vo funkcii zriaďovateľa

s ú h l a s í

so zriadením odplatného vecného bremena k časti nebytového priestoru (technická miestnosť č. 29 na prízemí) v rozsahu 11,64 m² v stavbe (ADMIN.BUDOVA) so súp. č. 1629, postavenej na pozemku parcela C KN č. 2346/1, nachádzajúcej sa v kat. území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vedenej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 5222 v celosti, ktoré sa zriaďuje in personam na dobu určitú - osem rokov a spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť umiestnenie a prevádzkovanie vykurovacieho zariadenia, súvisiaceho s vybudovaním KOST (odovzdávacej stanice tepla), v prospech obchodnej spoločnosti MH Teplárenský holding, a. s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO 36 211 541.

V Bratislave 21.06.2024

K spisu číslo: MF/11529/2024-821



riaditeľ
odboru majetkovoprávneho