

Znalec: Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.
Miletičova 21
821 09 Bratislava

Riešitelia: Ing. Juraj Nagy, PhD.
Ing. Dušan Kudjak

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
IČO:00 60 34 81

Číslo objednávky: Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 15 / 2014

Vo veci: Stanovenie zostatku hodnoty stavebných častí určených na búranie na objekte Stará tržnica v Bratislave.

V Bratislave 28.1.2014

Počet strán: 21 **z toho príloh:** 12

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca vyplývajúca z objednávky:

Vypracovanie znaleckého posudku, ktorý stanoví zostatkovú hodnotu stavebných častí určených na búranie (podľa výkazu výmer búracích prác) a zostatkovú hodnotu eskalátorov určených na vyradenie, na objekte Stará tržnica.

2. Účel posudku:

Znalecký posudok bude použitý ako dôkaz o skutočne zostatkovej hodnote stavebných častí určených na v danom mieste a čase.

3. Dátum vyžiadania posudku:

Písomnou objednávkou z 23.01.2014

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu obhliadky 22.01.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku

5.1 Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	originál/kópia
1	Objedávka zo dňa 23.01.2014	originál
2	Projektová dokumentácia	kópia
3	Výkaz výmer	originál

5.2 Obstarané znalcom:

Záznam z obhliadky a fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.
- Technologické predpisy.
- Vyhláška MŽP 532/2002, ktorou sa upravujú všeobecné technické požiadavky na výstavbu v znení neskorších predpisov.

1. Popis skutočností rozhodujúcich na posúdenie.

Na posudzovanej stavbe boli zástupcom znaleckej organizácie vykonaná miestna obhliadka dňa 22.01.2014 za účelom zistenia skutočného stavu objektu na Námestí SNP 25, 811 06 v Bratislave.

II. POSUDOK

Predpisy platné pre posudzovaný prípad:

Tvorba cien stavebných prác podlieha určitému legislatívnemu procesu, ktorého vývoj v krátkosti pre objasnenie uvádzam.

Zmluva o dielo v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) § 536 ods. 3 musí obsahovať cenu diela, alebo spôsob jej určenia.

Od 1.4.1996 platí zákon NR SR č. 18/1996 Z.z., o cenách. K zákonu bola vydaná vykonávacía vyhláška MF SR č. 87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Základnou tézou právnej úpravy zákona je princíp voľnej tvorby cien. To znamená, že ceny vznikajú v rámci **trhových vzťahov medzi predávajúcim a kupujúcim, ako akt ich dohody o cene.**

Ceny stavebných prác, vykonávaných na základe zmluvných vzťahov nie sú regulované cenovými orgánmi, t.j. nie sú určené najvyššie prípustné, pevné alebo najnižšie ceny, **je to vec dohody.**

Dohoda o cene je v zmysle tohto zákona **dohoda o výške ceny** alebo **dohoda o spôsobe**, akým sa cena vytvorí. Podmienkou je však, že tento spôsob musí cenu dostatočne určovať. Dohoda o cene môže vzniknúť, aj keď kupujúci zaplatí cenu za tovar vo výške požadovanej predávajúcim po prevzatí tovaru.

Pri dohodovaní ceny je dôležité vymedzenie tovaru názvom, jednotkou množstva, kvalitatívnymi a dodacími podmienkami, prípadne aj kódom colného sadzovníka, aby nedošlo k zámene tovaru a tým aj ceny.

Kvalitatívne a dodacie podmienky je možné vyjadriť v „Zmluve o dielo“ aj **platnými STN, smernými cenami a všeobecne dodacími podmienkami cenníkov**.

Povinnosť používania kalkulačných vzorcov pri stanovovaní tržných cien bola zákonom č. 563/1991 Zb. (O účtovníctve) zrušená.

V zmysle § 43d zákona č. 50/1976 v znení neskorších zmien a doplnení (Stavebný zákon) musí stavba po celý čas ekonomicky odôvodnenej životnosti vyhovovať základným požiadavkám na stavby. Základnými požiadavkami na stavby sú:

- a) mechanická odolnosť a stabilita stavby,
- b) požiarne bezpečnosť stavby,
- c) hygiena a ochrana zdravia a životného prostredia,
- d) bezpečnosť stavby pri jej užívaní,
- e) ochrana pred hlukom a vibráciami,
- f) energetická úspornosť a ochrana tepla stavby.

Znalec na základe miestnej obhliadky a analýzy podkladov zistil:

Pri miestnej obhliadke bol reálny stav objektu zisťovaný a dokumentovaný fotograficky, prípadne krátkym popisom. Taktiež boli zisťované prípadné vady a nedostatky vykonaných prác.

Po dôslednom preštudovaní zhromaždených podkladov, projektovej dokumentácie s rozsiahlou fotodokumentáciou z priestorov v Starej tržnici a ich porovnaním so skutkovým stavom zisťovaným počas miestnej obhliadky, zachyteným rozsiahlou fotodokumentáciou vyslovujem názor, že na stavebnom diele „Stará tržnica na Námestí SNP 25, 811 06 v Bratislave.“ vyhotovené v rozsahu tak ako je uvedené v nasledujúcom texte posudku.

ZISTENIA ZNALCA:

Znalec preštudovaním zhromaždenej dokumentácie zisťoval mieru zostatkovej hodnoty stavebných častí určených na búranie na objekte „Stará tržnica na Námestí SNP 25, 811 06 v Bratislave.“

A to boli steny a priečky, omietky, maľby, zasklené konštrukcie z nerezových profilov, oceľový stĺp, dverne krídla na 1.PP, 1NP a 2.NP a dvoch nefunkčných eskalátorov značky Tyssen medzi podlažiami 1.NP a 2.NP. Znalec použil na ocenenie stavebných konštrukcií program CENKROS plus od firmy KROS a.s.

III. ZÁVER

V znaleckom posudku treba **posúdiť a zodpovedať na otázku:**

Vypracovanie znaleckého posudku, ktorý stanoví zostatkovú hodnotu stavebných častí určených na búranie (podľa výkazu výmer búracích prác) a zostatkovú hodnotu eskalátorov určených na vyradenie, na objekte Stará tržnica.

Odpoveď:

Výpočet opotrebenia						
Kód	Popis	Cena celkom	Vek	Životnosť	Opotrebenie	Celkom
1	2	3	4	5	6	7
HSV	Práce a dodávky HSV	19 792,58 €			%	13 854,80 €
3	Zvislé a kompletne konštrukcie	16 799,35	15	50	30,00%	11 759,54 €
6	Úpravy povrchov	2 993,23	15	50	30,00%	2 095,26 €
PSV	Práce a dodávky PSV	14 373,79				5 774,81 €
714	Akustické a protiotrasové opatrenia	6 702,70	15	30	50,00%	3 351,35 €
762	Konštrukcie tesárske	1 211,61	15	15	100,00%	0,00 €
781	Dokončovacie práce a obklady	6 058,64	15	25	60,00%	2 423,46 €
784	Dokončovacie práce - maľby	400,84	15	5	100,00%	0,00 €
M	Práce a dodávky M	76 582,16			%	30 807,51 €
21-M	Eskalátor Thyssen	76 000,00	15	25	60,00%	30 400,00 €
22-M	Montáže oceľových konštrukcií	582,16	15	50	30,00%	407,51 €
	Celkom	110 748,53				50 437,12 €
	DPH 20%	22 149,71 €				10 087,40 €
	SPOLU s DPH	132 898,23 €				60 524,52 €

Zostatková hodnota stavebných častí určených na búranie a zostatková hodnota eskalátorov určených na vyradenie na objekte Stará tržnica sú k dnešnému dňu v hodnote 57 616,37 € Slovom: šesťdesiatšesťtisícpäťstodvadsaťštyri//52 EUR s DPH.

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého posudku a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná
Ing. Juraj Nagy, PhD.

v Bratislave 28.01.2014

Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

IV. PRÍLOHY

1	Objednávka zo dňa 23.01.2014	A4	1
2	Projektová dokumentácia	A4	6
3	Rozpočet v CENKROSE	A4	3
4	Fotodokumentácia	A4	2
	Spolu		12