

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

**Zadávateľ:** Úrad Bratislavského samosprávneho kraj  
Sabinovská 16  
P.O. Box 106  
820 05 Bratislava 25  
IČO: 36063606

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka, č. 0159/20/EO zo dňa 5.11.2020

## ODBORNÉ VYJADRENIE

**6 / 2021**

**Vo veci:** Vyčíslenie výšky nákladov na rekonštrukciu objektu na stavbe bývalej chemickotechnologickej školy na Račianskej ulici 78, Bratislava – teraz Nová Cvernovka.

**Počet strán:** 37 z toho príloh: 1

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1 Úloha vyjadrenia:

Vyčíslenie výšky nákladov na rekonštrukciu objektu na stavbe bývalej chemickotechnologickej školy na Račianskej ulici 78, Bratislava – teraz Nová Cvernovka.

### 2 Účel vyjadrenia:

Potreba posúdenia ceny vyplynula z Nájomnej zmluvy a jej dodatkov medzi vlastníkom budovy BSK a nadáciou Nová Cvernovka. Zmluva o nájme je uzatvorená v súlade s uznesením zastupiteľstva.

### 3 Dátum, ku ktorému je vypracované vyjadrenie:

Ku dňu obhliadky zo dňa 30.04.2021

### 4 Podklady na vypracovanie:

#### 4.1 Dodané zadávateľom:

- Projektová dokumentácia Zaznamenanie skutkového stavu, budova internátu bývalej strednej priemyselnej školy Račianska 80, Bratislava, 2016
- Doklady o platbách za služby a práce

#### 4.2 Podklady zadované znalcom:

- Fotodokumentácia skutkového stavu zaznamenaná dňa 30.04.2021
- Pôvodná obhliadka a fotodokumentácia z 2017

#### 4.3 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších zmien
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 237/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z. z 8.júla 2002, ktorou sa stanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Zákon č. 513/1991 Zb. – Obchodný zákonník
- Zákon č. 18/1996 Z.z. – Zákon o cenách v znení neskorších predpisov
- Vykonávacia vyhláška MF SR k zákonu o cenách č. 87/1996 Z.z.
- Zákon č. 196/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách.
- Zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.
- Zákon č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MŽP 532/2002, 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.
- STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Technicko-hospodárske ukazovatele, Rozpočtové ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu, vypracovaný, Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., Bratislava 2021, ISBN: 978-80-970019-6-4
- ELLINGEROVÁ, Helena. Náklady a ceny v stavebníctve. 1.vyd. Brno : Tribun EU, 2014. 85 s. ISBN 978-80-263-0557-6..

## 5 Osobitné požiadavky zadávateľa

Zaznamenanie iných zistení: Predmetom posudzovania má byť len budova internátu.

- Vnútorný vodovod, plynovod 20 – 50 rokov,
- Vnútorná kanalizácia 30 – 60 rokov,
- Maľby a nátery 5 – 15 rokov,
- Povrchy podláh 5 – 80 rokov,
- Dodatočná tepelná izolácia obvodového plášťa 15 – 20 rokov.

Podľa rozsahu rekonštrukcie boli následne upravené podiely jednotlivých konštrukcií a konštrukčných celkov. Zároveň sa upravili aj sadzby pre nadštandardné prípadne podštandardné vybavenie oproti porovnávaným objektom.

Tab 9: Odhad nákladov na objekte:

Názov:	<b>OB302</b>	Množstvo:	<b>34 306,00</b>	MJ:	<b>m3</b>
Stavba:	<b>ST141</b>	chemickotechnologická škola na Račianskej ulici 78, Bratislava			
		- teraz Nová Cvernovka			
Kód KS:	<b>1130</b>	Budovy pre administratívu	Jednotková cena:	<b>1,53 €</b>	
Odbor:	<b>801 72</b>	Budovy ubytovní pre pracujúcich, študujúcich	Cena celkom:	<b>52 494,01 €</b>	
		a žiakov, bez kuchyne			
KMCH:	<b>0</b>	Bez materiállovej charakteristiky			

  

SSD	Názov SSD	%	Cena
001	Zemné práce	0,00	0,00 €
002	Základy	0,00	0,00 €
003	Zvislé konštrukcie	2,18	1 142,46 €
004	Vodorovné konštrukcie	0,78	409,80 €
005	Pozemné komunikácie	0,00	0,00 €
006	Úpravy povrchov a podláh	4,15	2 180,06 €
008	Potrubné vedenia	1,31	689,89 €
009	Ostatné konštrukcie a práce	8,06	4 232,50 €
099	Presun hmôt HSV	5,56	2 918,25 €
<b>Stavebné práce HSV spolu:</b>		<b>22,05</b>	<b>11 572,97 €</b>

711	Izolácie proti vode	1,92	1 007,24 €
712	Izolácie živičné krytiny	0,00	0,00 €
713	Tepelné izolácie	0,00	0,00 €
714	Zvukové izolácie	0,00	0,00 €
715	Izolácie proti chemickým vplyvom	0,00	0,00 €
721	Inštalácia vnútorná - kanalizácia	2,48	1 303,90 €
722	Inštalácia vnútorná - vodovod	2,11	1 107,28 €
723	Inštalácia vnútorná - plynovod	0,00	0,00 €
724	Inštalácia vnútorná - strojné vybavenie	0,00	0,00 €
725	Inštalácia vnútorná - zariadenie predmety	4,47	2 345,64 €
726	Inštalácia vnútorná - inštalácie prefabrikáty	0,00	0,00 €
731	Ústredné kúrenie - kotolne	0,00	0,00 €
732	Ústredné kúrenie - strojovne	0,00	0,00 €
733	Ústredné kúrenie - rozvod potrubia	0,00	0,00 €
734	Ústredné kúrenie - armatúry	0,00	0,00 €
735	Ústredné kúrenie - vykurovacie telesá	0,00	0,00 €
761	Konštrukcie sklobetónové	0,00	0,00 €
762	Konštrukcie tesárske	0,00	0,00 €
763	Konštrukcie drevostavieb	0,00	0,00 €
764	Konštrukcie klampiarske	1,16	607,11 €
765	Konštrukcie z tvrdých krytín	0,00	0,00 €
766	Konštrukcie stolárske	16,48	8 651,27 €
767	Konštrukcie zámočnicke	0,00	0,00 €
771	Podlahy z dlaždíc	4,61	2 421,53 €
772	Podlahy z prírodného kameňa	0,00	0,00 €

SSD	Názov SSD	%	Cena
775	Podlahy vlysové a parketové	2,63	1 379,79 €
776	Podlahy povlakové	2,31	1 214,21 €
777	Podlahy syntetické	0,00	0,00 €
781	Keramické obklady	4,34	2 276,65 €
782	Obklady kamenné	0,00	0,00 €
783	Nátery	4,47	2 345,64 €
784	Maľby	15,25	8 002,77 €
786	Čalúnické úpravy	0,00	0,00 €
787	Zasklievanie	0,00	0,00 €
791	Montáž zariadenia veľkokuchýň	0,00	0,00 €
793	Montáž zariadenia práčovni	0,00	0,00 €
795	Lokálne vykurovanie	0,00	0,00 €
799	Ostatné PSV	0,00	0,00 €
<b>Stavebné práce PSV spolu:</b>		<b>62,22</b>	<b>32 663,02 €</b>

921	Montáž elektro - silnoprád	5,76	3 021,73 €
922	Montáž elektro - slaboprád	3,84	2 014,49 €
923	Montáž potrubia	0,00	0,00 €
924	Montáž vzduchotechnických zariadení	0,00	0,00 €
933	Montáž dopravných zariadení a váh	2,56	1 345,29 €
935	Montáž čerpadiel a kompresorov	0,00	0,00 €
936	Montáž meracích a regulačných zariadení	0,76	400,14 €
943	Montáž ocelových konštrukcií	1,79	938,26 €
946	Zemné práce v exteriéri pre elektromontáže	0,00	0,00 €
999	Ostatné práce M	1,03	538,12 €
<b>Montážne práce spolu:</b>		<b>15,73</b>	<b>8 258,03 €</b>
<b>Celkom spolu:</b>		<b>100,00</b>	<b>52 494,01 €</b>

### III. ZÁVER

**Otázka zadávateľa:**

Vyčíslenie výšky nákladov na rekonštrukciu objektu na stavbe bývalej chemickotechnologickej školy na Račianskej ulici 78, Bratislava – teraz Nová Cvernovka.

**Odpoveď:**

Výška nákladov na rekonštrukciu objektu na stavbe bývalej chemickotechnologickej školy na Račianskej ulici 78, Bratislava – teraz Nová Cvernovka je po vyčíslení rovná **52 494,01 € bez DPH**, slovom: päťdesiatdvatisícštyristodeväťdesiatštyri EUR jeden cent bez DPH.

V Bratislave 01.06.2021

**Ing. Juraj Nagy, PhD.**

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

štatutárny zástupca znaleckej organizácie

Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.