

1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Polyfunkčný bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Plavisko, súp. č.5700, or.č.45C, Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	13.12.2022

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	2 207 870,00	eur
Obstarávacia cena na m ² :	938,3652	eur
Priemerná výmera bytu:	36,3652	m²
Počet bytov:	39	
Počet parkovacích státí:	22	
Počet nebytových priestorov	1	

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	1 425 200,00	eur
Posledná splátka:	15.12.2061	
Zostatok úveru k 30.09.2023	1 546 036,87	eur

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	296 670,00	eur
Posledná splátka:	16.12.2041	
Zostatok úveru k 30.09.2023	273 153,34	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	77 235,24 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	165,03 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	86 106,93 eur/ročne = 3,9% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	183,99 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 6 nadzemných podlaží a 1 vchod. Budova bola postavená v roku 2022 na rovinatom pozemku, na C-KN parc. č.5005/7, KU Ružomberok o výmere 497 m². V objekte je 22 bytov, má podzemné podlažie, kde sa nachádzajú pozemné parkovacie státia a jeden nebytový priestor. Strecha objektu je plochá. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany, hlavný vstup je orientovaný na sever, únikový východ objekt nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je zateplená EPS hr.160 mm bez závad.
- Oblasť soklovej časti je bez závad.
- Strecha je plochá, pokrytá Fatrafolom a je bez závad.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú presklenné. Vchodové dvere sú plastové.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú drevené a sčasti plastové s izolačným trojsklom.

Ostatné konštrukcie

Vnútoraná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien sú realizované vápennou omietkou nové bez závad.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V objekte sa nachádza betónové schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová

doska bez zábradlia. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je keramická podlaha bez závad.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstup do objektu je zastrešený.
- Okapový chodník okolo objektu je vybudovaný a je bez väd.

Dažďové zvody a žľaby

Bez závad.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné bez závad.

Odvetrávacie potrubia

Bez závad.

Vodovodná prípojka

Bez závad.

Rozvody vody a kanalizácie

Bez závad.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblovou prípojkou CHBU 4x70. Elektrická inštalácia v objekte je vedená bezhalogénovými káblami CYKY – CXKE-R-J. Osvetlenie spoločných priestorov je prevedené LED svetidlami.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je mrežová z drôtu D8 . Objekt má 5 ks zberné tyče a 8 ks zvodov.

Požiarna ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 18 ks sústavou vodných nástenných hydrantov. Požiarnu ochranu dopĺňajú požiarné hlásiče a požiarné uzávery . Celý požiarny systém je revidovaný podľa platnej vyhlášky.

Vyhradené technické zariadenia – zdvíhacie

Bytový dom je osadený lanovým osobným výťahom UTB630 Od spoločnosti Tuchyňa výťahy s.r.o. Výťah je pravidelne revidovaný.

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNYMI NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarna prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	bez náprav
Sokel	bez náprav
Vstup do objektu	bez náprav
Strecha	bez náprav
Dažďové žľaby a zvody	bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných	bez náprav

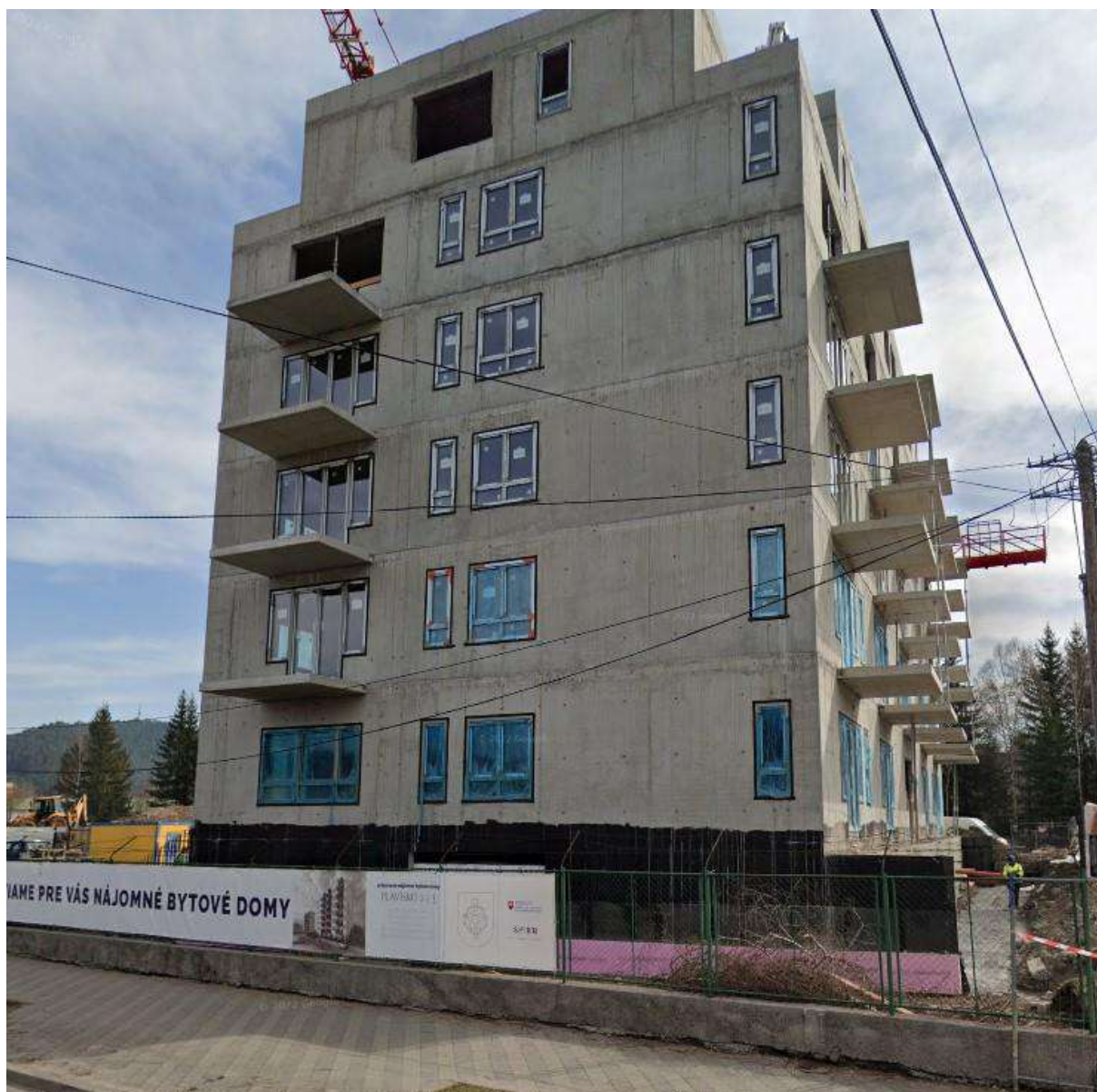
priestoroch:

Otvorové konštrukcie v bytoch:	bez náprav
Vnútná úprava povrchov	bez náprav
Schody	bez náprav
Podlahy	bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	bez náprav
Kanalizácia	bez náprav

Vzniknuté závady sa odstraňujú v rámci reklamačnej doby.

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	bez závad
Bleskozvodná sústava	bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	bez závad
Požiarna ochrana	bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Rybárpoľská 6446/15, Ružomberok-Rybárpole
Zaradenie do majetku mesta:	26.11.2010

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	215 271,92	eur
Obstarávacia cena na m ² :	28,9227	eur
Priemerná výmera bytu:	55,63	m ²
Počet bytov	9	

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	29 480,00	eur
Posledná splátka:	15.11.2039	eur
Zostatok úveru k 31.12.2022	17 743,16	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	5 962,52 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	55,19 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	8 610,88 eur/ročne = 4,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	79,73 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Budova bola postavená v roku 2010 na rovinatom pozemku C-KN parc. **16645/15 KU Ružomberok o výmere 139 m²**. Jedná sa o pavlačový bytový dom. Objekt má 3 nadzemné podlažie. Strecha objektu je plochá. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na severnú a južnú svetovú stranu. Vstupné dvere do bytov sú orientované na severnú stranu. Únikový východ bytový dom nemá.

Obvodové konštrukcie.

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena nie je zateplená.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Strecha je plochá, je pokrytá plechom.
- Vchodové dvere do bytov sú drevené. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o priamy vstup do bytov z vonkajšieho prostredia sú vchodové dvere nevyhovujúce
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby.

Ostatné konštrukcie

Vnútorná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a maľby sú podľa potreby obnovované.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V severnej časti objektu sa nachádza vonkajšie schodisko kovové schodisko.

Konštrukcie v exteriéri

- Okapový chodník okolo objektu je súvislý z betónových dlaždíc. Jeho stav zodpovedá veku a poveternostným vplyvom.

Dažďové zvody a žľaby

Sú v stave, ktorý je primeraný ich životnosti. Lokálne sú poruchy opravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

Nemáme zaznamenané žiadne poruchy.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkami v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble CYKY 3Cx70+50. Elektrická inštalácia je istená ističmi, a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná.

Pôvodná elektroinštalácia je podľa ČSN341010/TNC .

Svetelné obvody sú prevedené CYKY 3Cx1,5

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je mrežová z FeZn 8 mm po skúšobné svorky. Od skúšobných svoriek po zemniče je vodič FeZn 10. Objekt má 2 ks zberné tyče a 3 ks zvody. Systém je pravidelne revidovaný.

Požiarna ochrana

Objekt je proti požiarom zabezpečený nástenným hydrantom na prízemí budovy .Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) / pokiaľ sú inštalované v objekte sa vykonávajú 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH

Zriaďovacie predmety individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarne prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Zateplenie bytového domu				
Sokel	Zateplenie				
Vstup do objektu	Prekrytie	kovového	schodiska	so	súčasným
	zateplením				
Strecha	bez náprav				
Dažďové žľaby a zvody	bez náprav				
Vonkajšie schodisko	Prekrytie	kovového	schodiska	so	súčasným

	zateplením
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	Potrebná výmena vchodových dverí
Vnútoraná úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Schody	bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	Bez náprav
Kanalizácia	bez náprav
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Rybárpoľská 6445/14, Ružomberok-Rybárpole
Zaradenie do majetku mesta:	26.11.2010

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	215 271,92	eur
Obstarávacia cena na m ² :	28,9227	eur
Priemerná výmera bytu:	55,63	m ²
Počet bytov	9	

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	29 480,00	eur
Posledná splátka:	15.11.2039	eur
Zostatok úveru k 31.12.2022	17 743,16	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	5 962,52 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	55,19 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	8 610,88 eur/ročne = 4,0% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	79,73 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Budova bola postavená v roku 2010 na rovinatom pozemku C-KN parc. 16645/12 KU Ružomberok o výmere 139 m². Jedná sa o pavlačový bytový dom. Objekt má 3 nadzemné podlažie. Strecha objektu je plochá. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na severnú a južnú svetovú stranu. Vstupné dvere do bytov sú orientované na severnú stranu. Únikový východ bytový dom nemá.

Obvodové konštrukcie.

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena nie je zateplená.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Strecha je plochá, je pokrytá plechom.
- Vchodové dvere do bytov sú drevené. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o priamy vstup do bytov z vonkajšieho prostredia sú vchodové dvere nevyhovujúce
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby.

Ostatné konštrukcie

Vnútorňa úprava povrchov

- Vnútorne omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a maľby sú podľa potreby obnovované.
- Vnútorne omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V severnej časti objektu sa nachádza vonkajšie schodisko kovové schodisko.

Konštrukcie v exteriéri

- Okapový chodník okolo objektu je súvislý z betónových dlaždíc. Jeho stav zodpovedá veku a poveternostným vplyvom.

Dažďové zvody a žľaby

Sú v stave, ktorý je primeraný ich životnosti. Lokálne sú poruchy opravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

Nemáme zaznamenané žiadne poruchy.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkami v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble CYKY 3Cx70+50. Elektrická inštalácia je istená ističmi, a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná.

Pôvodná elektroinštalácia je podľa ČSN341010/TNC .

Svetelné obvody sú prevedené CYKY 3Cx1,5

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je mrežová z FeZn 8 mm po skúšobné svorky. Od skúšobných svoriek po zemniče je vodič FeZn 10. Objekt má 2 ks zberné tyče a 3 ks zvody. Systém je pravidelne revidovaný.

Požiarňa ochrana

Objekt je proti požiarom zabezpečený nástenným hydrantom na prízemí budovy .Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) / pokiaľ sú inštalované v objekte sa vykonávajú 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1,

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH

Zriaďovacie predmety individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarňa prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Zateplenie bytového domu				
Sokel	Zateplenie				
Vstup do objektu	Prekrytie	kovového	schodiska	so	súčasným
	zateplením				
Strecha	bez náprav				
Dažďové žľaby a zvody	bez náprav				
Vonkajšie schodisko	Prekrytie	kovového	schodiska	so	súčasným

	zateplením
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	Potrebná výmena vchodových dverí
Vnútoraná úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Schody	bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	Bez náprav
Kanalizácia	bez náprav
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Polyfunkčný bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Hollého, súp.č.5350, or.č. 11,13,15,17 Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	22.02.2010

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	5 327 342,06	eur
Obstarávacia cena na m ² :	963,2746	eur
Priemerná výmera bytu:	60,96	m²
Počet bytov:	86	
Počet nebytových priestorov:	6	
Počet nebytových priestorov:	38	

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	115 253,52	eur
Posledná splátka:	15.06.2038	
Zostatok úveru k 31.12.2022	1 665 458,98	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	139497,12 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	136,76 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	191 653,12 eur/ročne = 3,80% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	187,90 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Budova bola postavená v roku 2009 a do užívania uvedená 01.12.2009. Nachádza sa na rovinatom pozemku, na C-KN parc. č.4514/3, KU Ružomberok o výmere 2 265,00 m².

Objekt má 6 nadzemných podlaží a 4 vchody. V budove sa nachádzajú byty a nebytové priestory. Nebytové priestory sú vo vlastníctve iných osôb. Budova je podpivničená a nachádzajúca sa v nej podzemné parkovacie státi. Strecha objektu je plochá a pokrytá izolačnou fóliou Fatrafol. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie a hlavné vstupy sú orientované na všetky svetové strany. Objekt má únikové východy.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena je zateplená EPS hr.: 150 mm. Zateplenie je dostatočné, ale lokálne, hlavne v styku s hornou strechou sa prejavujú vady vadného zateplenia. V miestach vadného zateplenia sa v bytoch prejavujú vady, čo má vplyv na tepelnú pohodu v bytoch a znížené hygienické podmienky v bytoch. Na fasáde sú viditeľné riasy, plesne a ich spóry, vady sú zjavené.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Lodžie sú v nevyhovujúcom stave. Postupne dochádza k degradácii balkónových dosiek. Zábradlia lodžii postupne podliehajú korózii.
- Strecha je plochá, pokrytá izolačnou krytinou Fatrafol. Lokálne je opravovaná. V súčasnosti je vo vyhovujúcom stave.
- Strecha vo vnútrobloku je pokrytá izolačnou krytinou Fatrafol so zateplením.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.

- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom, bez zjavných väd.

Ostatné konštrukcie

Vnútrotná úprava povrchov

- Vnútrotné omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a sú pravidelne obnovené.
- Vnútrotné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Vzhľadom k opakujúcim sa poruchám omietok v bytoch, spoločných priestoroch sú podľa potreby lokálne opravované.
- Vnútrotné omietky stropov a stien v garážach a pivniciach sú poškodené vplyvom opakujúcich sa podzemných otrasov, následkom banských prác v neďalekom lome. Bude potrebné vyspraviť vzniknuté trhliny na omietkach a následne realizovať novú maľovku.
- Potrebné bude vymaľovanie vnútorných omietok vo vstupnej časti do domu po zatečení.

Schody

V objekte sa nachádza schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska s kovovým zábradlím. Zjavné poruchy nie sú.

Podlahy

V objekte je realizovaná dlažba. Dlažba je v dobrom stave a poškodenia sú priebežne podľa potreby opravované.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstupy do objektu sú prekryté vysunutím fasády.
- V tomto roku sa realizovala komplexná výmena asfaltových pásov z dôvodu zatekania.
- Okapový chodník okolo objektu je súvislý, sčasti je položená dlažba a sčasti je asfaltový. Bez väd.
- Nosné kovové stĺpy v exteriéri poliehajú korózii. Nutné ochranné nátery.
- Vonkajší vstup do bytového domu bez závad.

Dažďové zvody a žľaby

Sú vo vyhovujúcom technickom stave.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

Vo vyhovujúcom stave.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou kábllovou prípojkou N2XH . Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkou v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble AYKY, CYKY. Elektrická inštalácia je istená ističmi a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je mrežová z FeZn 8 mm po skúšobné svorky. Od skúšobných svoriek po zemniče je vodič FeZn 10. Objekt 20 zberných tyčí a 28 zvodov. Systém je pravidelne revidovaný

Požiarna ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 18 ks. Okrem prenosných hasiacich prístrojov sú v objekte zabudované požiarné hydranty v celkovom počte 26 ks. Preventívne protipožiarnu prehliadku objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný

vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov .

Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie

Na objekte sa nachádzajú štyri výťahy a to pre každý vchod jedna kabínka. Pre výťahy sa eviduje kniha výťahov, revízie zabezpečuje spoločnosť OTIS s.r.o. na základe servisnej zmluvy o dielo. Výťahy sú plne funkčné, bez zjavných väd.

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety

Kuchynská linka

bez potreby výmeny

Elektrické sporáky

individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarna prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov budú realizované revízie výťahov (ročne)

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. bude vykonaná revízia bleskozvodu

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Odstránenie organických a atmosférických nečistôt z fasády a impregnácia
Sokel	Odstránenie organických a atmosférických nečistôt z fasády a impregnácia
Zábradlie na vstupe	bez náprav
Zábradlie na lodžiách	Výmena zábradlí v rámci realizácie sanácie balkónov, resp. prebrúsenie a nové namaľovanie kovového zábradlia
Balkóny	Sanácia balkónov
Kovové konštrukcie v exteriéry	realizácia ochranných náterov
Vstup do objektu	bez náprav
Strecha	Nátery oplechovania atík a výlezov na strechu
Dažďové žlaby a zvody	bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav Nátery parapetných dosiek
Otvorové konštrukcie v bytoch:	Individuálna výmena. Nátery parapetných dosiek.
Vnútorá úprava povrchov v spoločných priestoroch	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Vnútorá úprava povrchov v spoločných priestoroch.	Oprava vnútorných omietok a nová maľovka.
Vnútoré zábradlie	bez náprav
Schody	bez náprav
Podlahy	bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	Bez náprav
Kanalizácia	bez náprav

Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí
---	--

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad
Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie	Bez závad
Domáce dorozumievacie zariadenie	Nutná výmena





1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Klačno, súp. č.4988, or.č. 11,19, Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	30.04.2002

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	749 967,10	eur
Obstarávacia cena na m ² :	518,5705	eur
Priemerná výmera bytu:	51,65	m²
Počet bytov:	28	

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	22 186,80	eur
Posledná splátka:	15.08.2031	
Zostatok úveru k 31.12.2022	176 666,97	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	26 030,40 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	77,47 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	37 498,36 eur/ročne = 5,00% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	111,60 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 6 nadzemných podlaží. V rámci bytového domu sú v majetku Mesta Ružomberok 2 vchody. Objekt bol postavený v roku 2002 v kopcovitom teréne, na C-KN parc. č.14049, KU Ružomberok. Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany, hlavný vstup je orientovaný na sever, únikový východ objekt nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena je zateplená EPS hr.: 100 mm. Zateplenie je nedostatočné a tiež sa prejavujú vady zateplenia, čo má vplyv na tepelnú pohodu v bytoch a znížené hygienické podmienky v bytoch.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Lodžie sú vo vyhovujúcom stave. Zábradlia lodžii postupne podliehajú korózii. Potrebné vykonanie náterov.
- Strecha je sedlová a začínajú sa na nej prejavovať vady. Lokálne sú opravované. Navyše sa vady prejavujú v oblasti strešných okien. Vady sú miestne opravované.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby. Okná sú od počiatku nekvalitné a postupne sa v bytoch vymieňajú.

Ostatné konštrukcie

Vnútorňa úprava povrchov

- Vnútorne omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a sú pravidelne obnovené.
- Vnútorne omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V objekte sa nachádza schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska s kovovým zábradlím. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je realizovaná dlažba. Dlažba je v dobrom stave a poškodenia sú priebežne podľa potreby opravované.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstupy do objektu sú zastrešené strieškou.
- Okapový chodník okolo objektu je súvislý, z väčšej časti betónový, čiastočne poškodený vplyvom poveternostných vplyvov
- Vonkajší vstup do bytového domu bez závad.

Dažďové zvody a žľaby

Sú vo vyhovujúcom technickom stave. Lokálne boli poruchy vyspravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

V poslednom období je zaznamenaná väčšia poruchovosť rozvodov vody. Bude potrebné pristúpiť k výmene stúpačiek a ležatých rozvodov. Kanalizácia vo vyhovujúcom stave.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod stropom, v stenách v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble AYKY, CYKY rôznych prierezov. Elektrická inštalácia je istená ističmi, poistkami a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je pravidelne revidovaná.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je hrebeňová v počte 7 ks zerných tyčí a 9 ks zvodov. Systém ochrany je pravidelne revidovaný.

Požiarna ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 10 ks. Okrem prenosných hasiacich prístrojov sú v objekte zabudované požiarné hydranty v celkovom počte 8 ks. Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov.

Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie

Na objekte sú osobné výťahy a to pre každý vchod jedna kabínka. Pre oba výťahy sa eviduje kniha výťahov, revízie zabezpečuje spoločnosť MT-Výťahy s.r.o. na základe servisnej zmluvy o dielo. Výťahy sú plne funkčné. V roku 2024 je naplánovaná úradná skúška výťahov. Na základe výsledkov odbornej skúšky bude potrebné vo výťahoch realizovať výmenu podlahovej krytiny a výmenu tesnenia dverí.

5. ZRIAĎOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety

Kuchynská linka	individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej
Elektrické sporáky	nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarna prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov budú realizované práce na výťahoch:

- Revízie výťahov
- Materiál na opravy výťahov
- Odstránenie závad z odbornej skúšky

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. bude vykonaná revízia bleskozvodu

V súlade so Zákonom č. 142/2002 o metrológii Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná výmena určených meradiel vody

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Dodatočné zateplenie časti bytového domu.
Sokel	bez náprav
Zábradlie na vstupe	bez náprav
Zábradlie na lodžiách	odporúčame prebrúsenie a nové namaľovanie kovového zábradlia
Vstup do objektu	bez náprav
Strecha	výmena strešných okien
Strešné okná	potreba postupnej výmeny
Dažďové žlaby a zvody	Bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	potreba postupnej výmeny okien a balk. zostáv
Vnútorná úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Vnútorné zábradlie	bez náprav
Schody	bez náprav
Podlahy	bez náprav, len lokálne opravy
Rozvody vody a kanalizácie	Výmena stúpačiek a ležatých rozvodov vody
Kanalizácia	bez náprav
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad

Klačno, súp. č.4988, or.č. 11,19, Ružomberok

Požiarna ochrana	Bez závad, nie sú potrebné žiadne opatrenia
Vyhradené technické zariadenia	Výmena podlahovej krytiny
zdvíhacie	Výmena tesnenia dverí



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu: **Bytový dom**
Vlastník objektu: **Mesto Ružomberok**
Adresa: **Liptovská, súp.č.5300, or.č. 16-24, Ružomberok**
Zaradenie do majetku mesta: **04.07.2007**

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	2 887 376,50	eur
Obstarávacia cena na m ² :	763,2303	eur
Priemerná výmera bytu:	55,63	m²
Počet bytov	68	
Počet garáží vo vlastníctve iných subjektov	13	
SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	68 393,16	eur
Posledná splátka:	15.07.2036	
Zostatok úveru k 31.12.2022	869 268,73	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	90 767,28 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	111,23 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	129 931,94 eur/ročne = 4,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	159,23 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Budova stojí na rovinatom pozemku parc. č.14049/17 KU Ružomberok o výmere 849 m². Objekt má 6 nadzemných podlaží a 5 vchodov. V severnej časti bytového domu sú umiestnené garáže, ktoré sú v osobnom vlastníctve iných subjektov. Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na severnú a južnú svetovú stranu. Únikový východ bytový dom nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena je zateplená EPS hr.: 120 mm.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Lodžie sú vo vyhovujúcom stave. Zábradlia lodžii postupne podliehajú korózii. Potrebné vykonanie náterov.
- Strecha je sedlová, je pokrytá šindlom a sú na nej vady. Navyše sa vady prejavujú v oblasti strešných okien. Vady sú lokálne opravované.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby.

Ostatné konštrukcie

Vnútrotná úprava povrchov

- Vnútrotné omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a maľby sú podľa potreby obnovované.
- Vnútrotné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.
- Potrebné bude vymaľovanie vnútorných omietok vo vstupných častiach po zatečení.

Schody

V objekte sa nachádza schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska s

kovovým zábradlím. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je realizovaná dlažba. Dlažba je v dobrom stave a poškodenia sú priebežne podľa potreby opravované.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstupy do objektu sú zastrešené. Strecha vstupných striešok je pokrytá asfaltovým pásom. Rekonštrukcia sa realizovala v roku 2023.
- Okapový chodník okolo objektu je súvislý z betónových dlaždíc. Jeho stav zodpovedá veku a poveternostným vplyvom.
- Vonkajší vstup do bytového domu bol v minulom roku z dôvodu bezpečnosti rekonštruovaný a šikmý vstup bol v troch vchodoch nahradený schodmi. Súčasne boli v týchto vchodoch osadené zábradlia.

Dažďové zvody a žľaby

Sú v stave, ktorý je primeraný ich životnosti. Lokálne sú poruchy opravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

Nemáme zaznamenané žiadne poruchy.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod stropom a v stenách v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble AYKY, CYKY rôznych prierezov. Elektrická inštalácia je istená ističmi, a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je mrežová z FeZn 8 mm po skúšobné svorky. Od skúšobných svoriek po zemniče je vodič FeZn 10. Objekt má 4 ks zberné tyče a 10 zvodov. Systém je pravidelne revidovaný.

Požiarna ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 25 ks. Okrem prenosných hasiacich prístrojov sú v objekte zabudované požiarne hydranty v celkovom počte 20 ks. Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza v objekte. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov.

Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie

Na objekte sa nachádza päť výťahov a to pre každý vchod jedna kabínka. Pre oba výťahy sa eviduje kniha výťahov, revízie zabezpečuje spoločnosť OTIS s.r.o. na základe servisnej zmluvy o dielo.

5. ZRIAĎOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety

Kuchynská linka	bez potreby výmeny
Elektrické sporáky	individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarna prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov budú realizované práce na výťahoch:

- Revízie výťahov
- Spotrebný materiál na prevádzku a údržbu výťahov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. bude vykonaná revízia bleskozvodu

V súlade so Zákonom č. 142/2002 o metrológii Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná výmena určených meradiel vody

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Odstránenie organických a atmosférických nečistôt z fasády a impregnácia
Sokel	Odstránenie organických a atmosférických nečistôt z fasády a impregnácia
Zábradlie na vstupe	bez náprav
Zábradlie na lodžiách	odporúčame prebrúsenie a nové namaľovanie kovového zábradlia
Vstup do objektu	bez náprav
Strecha	vyhovujúci stav, lokálne opravy
Dažďové žlaby a zvody	potrebná výmena
Vonkajšie schodisko	bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	potreba postupnej výmeny
Strešné okná	potreba postupnej výmeny
Vnútorá úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Vnútoré zábradlie	bez náprav
Schody	bez náprav
Podlahy	bez náprav, len lokálne opravy
Rozvody vody a kanalizácie	Bez náprav
Kanalizácia	bez náprav
Čistenie s dezinfekciou	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí
odvetrávacích potrubí	

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad

Požiarna ochrana	Bez závad, nie sú potrebné žiadne opatrenia
Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie	Bez závad, nie sú potrebné žiadne opatrenia



IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu: **Bytový dom**
Vlastník objektu: **Mesto Ružomberok**
Adresa: **Bystrická cesta, súp. č.173, or.č. 3, Ružomberok**
Zaradenie do majetku mesta: **31.12.1995**

1. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	613 703,45	eur
Obstarávacia cena na m ² :	635,7645	eur
Priemerná výmera bytu:	26,09	m²
Počet bytov:	37	

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	13 155,84	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	29,63	eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	16 142,67	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	36,36	eur

2. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 4 nadzemné podlažia a 1 vchod a nie je podpivničená. Pôvodný objekt mal dve nadzemné podlažia, v ktorých sa nachádza 17 bytov. V roku 2012 bola realizovaná nadstavba objektu z prostriedkov ŠFRB. Nadstavené boli 2 podlažia a pribudlo 20 nových bytov. Jedná sa o tehlovú stavbu, na pozemku na C-KN parc.č. 7048, KU Ružomberok o výmere 387 m². Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielacie, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany. Hlavný vstup je orientovaný na sever, únikový východ nie je.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je v nevyhovujúcom stave. V niektorých častiach sú trhliny a omietka vykazuje značnú degradáciu.
- Oblasť soklovej časti je v nevyhovujúcom stave.
- Strecha je sedlová a je v dobrom stave. Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú presklenné. Vchodové dvere sú plastové.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú drevené a sčasti plastové s izolačným dvojsklom.

Ostatné konštrukcie

Vnútná úprava povrchov

- Vnútné omietky stien už boli obnovované. Sú poškodené.
- Vnútné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú poškodené.

Schody

V objekte sa nachádza betónové schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska bez zábradlia. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je pôvodná drevená podlaha v kombinácii s keramickou dlažbou. Dlažba je poškodená, ale je vo vyhovujúcom stave.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstup do objektu je prekrytý.

Dažďové zvody a žľaby

Sú vo vyhovujúcom stave.

Kanalizácia

Objekt je napojený na verejnú kanalizáciu. Je potrebné realizovať rekonštrukciu kanalizačnej prípojky.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia.

Rozvody vody a kanalizácie

Potrebná rekonštrukcia ležatých rozvodov vody a kanalizácie a stúpačiek vody, a kanalizácie..

3. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblovou prípojkou. Hlavný rozvádzač je umiestnený na južnej strane domu .Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkou. Ako vedenie sú použité káble AL, AYKY, CYKY. Elektrická inštalácia je istená ističmi,. Elektroinštalácia je revidovaná, a udržiavaná v prevádzky schopnom stave. Aj napriek tomu si vyžaduje rekonštrukciu.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je hrebeňová / 3 ks zberných tyčí a 6 ks zvodov / Momentálne sústave vyžaduje rekonštrukciu, nakoľko je podľa STN neschopná bezpečnej prevádzky.

Požiarna ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 4 ks. Okrem prenosných hasiacich prístrojov sú v objekte zabudované požiarné hydranty v celkovom počte 3ks. Preventívne protipožiarnu prehliadku objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza v objekte. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1. Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov .

4. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

5. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarna prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

6. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena

**Zateplenie objektu. Predpokladaný
náklad 150 000,00 eur**

Sokel

Oprava

Vstup do objektu	Oprava prístupového chodníka a vstupných schodov do objektu
Strecha	Bez náprav
Dažďové žlaby a zvody	Bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	Výmena vchodových dverí, výmena sklobetónu za plastovú výplň s izolačným trojsklom.
Otvorové konštrukcie v bytoch:	Bez náprav
Vnútna úprava povrchov	oprava omietok a nové maľovky
Schody	Lokálne opravy
Podlahy	Rekonštrukcia 1. a 2. podlažia
Spoločné sociálne zariadenia v 1. a 2 podlaží	Rekonštrukcia , vrátane obnova keramických obkladov. Predpokladaný náklad 20.000,00 eur.
Sociálne zariadenia v 2. a 3 podlaží	Oprava havarijného stavu v dôsledku nezrealizovanej hydroizolácie pri výstavbe
Rozvody vody a kanalizácie	výmena stúpačiek a ležatých rozvodov
Kanalizácia	Zhotovenie novej kanalizačnej prípojky
Dodávka tepla a TUV	bez náprav

7. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Rekonštrukcia
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Rekonštrukcia
Požiarňa ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Zárevúca, súp. č.251, or.č.20, Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	30.04.2002

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	750 847,00	eur
Obstarávacia cena na m ² :	594,5944	eur
Priemerná výmera bytu:	36,08	m ²
Počet bytov:	35	
SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	13 510,08	eur
Posledná splátka:	15.08.2031	
Zostatok úveru k 31.12.2022	107 448,63	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	20 781,84 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	49,48 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	37 542,40 eur/ročne = 5,00% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	89,39 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 5 nadzemných podlaží a 1 vchod v rámci bytového domu. Budova bola postavená v roku 2002, na na C-KN parc. č.: 5902, KU Ružomberok o výmere 442 m². Strecha objektu je plochá pokrytá asfaltovými pásmi. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany, hlavný vstup je orientovaný na juh, únikový východ objekt nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena je zateplená čiastočne a to zadná a čelná, EPS hr.: 100 mm Štítové steny nie sú zateplené. Zateplenie je nedostatočné a tiež sa prejavujú vady zateplenia, čo má vplyv na tepelnú pohodu v bytoch a znížené hygienické podmienky v bytoch.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Balkóny vykazujú systémové poruchy a zábradlia lodžii postupne podliehajú korózii.
- Strecha je plochá. Bez zjavných väd.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby. Osadené okná sú od počiatku nekvalitné a postupne sa v bytoch vymieňajú.

Ostatné konštrukcie

Vnútrotná úprava povrchov

- Vnútrotné omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a sú pravidelne obnovené.
- Vnútrotné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

- Potrebné bude vymaľovanie vnútorných omietok vo vstupnej časti do domu po zatečení.

Schody

V objekte sa nachádza schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je položená PVC krytina. Je v značne poškodená, hlavne v nižších podlažiach bytového domu. Potreba opravy.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstup do objektu je zastrešený. Strecha vstupných striešok je pokrytá plechovou krytinou. Bez zjavných väd,
- Okapový chodník okolo objektu nie je vyhotovený.

Dažďové zvodny a žľaby

Sú vo vyhovujúcom technickom stave. Lokálne boli poruchy vyspravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

V poslednom období je zaznamenaná väčšia poruchovosť rozvodov vody. Bude potrebné pristúpiť k výmene stúpačiek a ležatých rozvodov. Kanalizácia vo vyhovujúcom stave.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkou v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble CYKY. Elektrická inštalácia je istená ističmi, poistkami a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je mrežová z FeZn 8 mm po skúšobné svorky. Od skúšobných svoriek po zemniče je vodič FeZn 10. Objekt 1 ks zbernú tyč a 6 zvodov.

Požiarna ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 4 ks. Okrem prenosných hasiacich prístrojov sú v objekte zabudované požiarné hydranty v celkovom počte 4 ks. Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov.

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety

Kuchynská linka

Vzhľadom k tomu, že u kuchynských liniek uplynula doba ich životnosť, evidujeme žiadosti od nájomníkov na jej výmenu.

Elektrické sporáky

Postupne sa sporáky vymieňajú na základe žiadostí nájomníkov..

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarna prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. bude vykonaná revízia bleskozvodu

V súlade so Zákonom č. 142/2002 o metrológii Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná výmena určených meradiel vody

Nie

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	dodatočné zateplenie bytového domu
Sokel	bez náprav
Zábradlie na lodžiách	odporúčame prebrúsenie a nové namaľovanie kovového zábradlia
Balkóny	čiasťočná individuálna oprava
Vstup do objektu	bez náprav
Strecha	Bez náprav
Dažďové žľaby a zvody	Bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	potreba postupnej výmeny okien a balk. zostáv
Vnútna úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Schody	bez náprav
Vnútné zábradlie	bez náprav
Podlahy	Výmena podlahovej krytiny
Rozvody vody a kanalizácie	Bez náprav
Kanalizácia	bez náprav
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí
Vodovodná prípojka	Rekonštrukcia vodomernej šachty

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Textilná, súp. č. 6027, or.č. 7,8,9, Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	01.01.1962

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	73 840,47	eur
Obstarávacia cena na m ² :	64,2499	eur
Priemerná výmera bytu:	34,83	m²
Počet bytov:	27	

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	8 332,92	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	21,04	eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	8 332,92	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	21,04	eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 3 nadzemné podlažia a 3 vchody. Budova bola postavená na rovinatom pozemku C-KN parc. č.1 6892 o výmere 667,00 m². Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany, hlavný vstup je orientovaný na sever, únikový východ objekt nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je v nevyhovujúcom stave. V niektorých častiach sú trhliny a omietka vykazuje značnú degradáciu.
- Oblasť soklovej časti je v nevyhovujúcom.
- Strecha je sedlová a v havarijnom stave.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú presklenné. Vchodové dvere sú plechové.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú drevené a sčasti plastové s izolačným dvojsklom.

Ostatné konštrukcie

Vnútoraná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien už boli obnovované. Sú poškodené.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V objekte sa nachádza betónové schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska bez zábradlia. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je pôvodná kameninová dlažba. Dlažba je vo vyhovujúcom stave.

Stropy v bytoch

V dome je trámový strop. Vzhľadom na nežiadúcu činnosť nájomníkov bytov majú stropy v niektorých častiach domu porušenú statiku. Lokálne boli opravované dodatočnou montážou drevených hranolov.

Konštrukcie v exteriéri

Podlahy	komplexná oprava
Rozvody vody a kanalizácie	výmena stúpačiek a ležatých rozvodov
Kanalizácia	bez náprav
Dodávka tepla a TUV	Vybudovanie prípojky v súčinnosti s CZT s.r.o,

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Komplexná rekonštrukcia
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Komplexná rekonštrukcia
Požiarna ochrana	Bez závad, nie sú potrebné žiadne opatrenia



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu: **Polyfunkčný dom**
Vlastník objektu: **Mesto Ružomberok**
Adresa: **Štiavnička súp. č.186, Štiavnička**
Zaradenie do majetku mesta: **31.12.1995**

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	697 072,00	eur
Obstarávacia cena na m ² :	873,6552	eur
Priemerná výmera bytu:	21,56	m²
Počet bytov:	37	

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	13 155,84	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	29,63	eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	16 142,67	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	36,36	eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 3 nadzemné podlažia a 1 vchod a ďalšie dva vstupy. Budova nie je podpivničená. Jedná sa o tehlovú stavbu, na pozemku na C-KN parc.č. 468/2, KU Ružomberok o výmere 496 m². Na prvom podlaží sa nachádzajú nebytové priestory, bývalá reštaurácia a 1 byt. V objekte je 36 ubytovacích miestností, ktoré sú na 2 a 3 nadzemnom podlaží. Strecha objektu je plochá. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany. Hlavný vstup je orientovaný na južnú stranu. Ďalší vstup je cez priestor bývalej reštaurácie a v severnej časti budovy sa nachádza nakladacia rampa.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je v dobrom stave.
- Oblasť soklovej časti je v dobrom stave.
- Strecha je plochá a je v dobrom stave.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú presklenné. Vchodové dvere sú plastové.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom.

Ostatné konštrukcie

Vnútoraná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien sú zachovalé.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú zachovalé.

Schody

V objekte sa nachádza betónové schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska bez zábradlia. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je keramická dlažba. Dlažba je vo vyhovujúcom stave.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstup do objektu je prekrytý.

Dažďové zvody a žľaby

Sú vo vyhovujúcom stave.

Kanalizácia

Objekt je napojený na verejnú kanalizáciu.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia.

Rozvody vody a kanalizácie

Nevykazujú poškodenia.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblovou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkou. . Ako vedenie sú použité káble CYKY rôznych prierezov. V bytoch je pôvodná elektroinštalácia. Elektrická inštalácia je istená ističmi, poistkami a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná, Elektrická inštalácia v bytoch a spoločných priestorov je v nevyhovujúcom stave.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná sústava je mrežová . Objekt má 4 ks zberné tyče a 9 ks zvodov. Sústava je pravidelne revidovaná .

Vykurovanie a príprava TÚV

Vykurovanie objektu a príprava teplej úžitkovej vody je zabezpečovaná lokálnym individuálnym zdrojom a to samostatnou plynovou kotolňou. Táto je pravidelne revidovaná podľa predpísanej vyhlášky.

Požiarna ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 8 ks a 3 ks nástenných hydrantov.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov.

Požiarny systém je pravidelne revidovaný.

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarna prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č.401/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná revízia komínov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná revízia technického zariadenia plynového– odborné skúšky a odborné prehliadky

Ročný servis plynových kotlov do 50 kW

Vonkajšia revízia kotolne do 50 kW

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Bez náprav
Sokel	Bez náprav
Vstup do objektu	Bez náprav
Strecha	Oprava strechy
Dažďové žlaby a zvody	Bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	Bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	Bez náprav
Vnútorná úprava povrchov	Oprava omietok a maľovky
Schody	Lokálne opravy
Podlahy	Bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	Bez náprav
Kanalizácia	Bez náprav
Dodávka tepla a TUV	bez náprav

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Za Dráhou, súp.č. 5174, or.č. 6C, Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	03.10.2003

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacía cena BD:	549 193,39	eur
Obstarávacía cena na m ² :	652,4734	eur
Priemerná výmera bytu:	32,6237	m ²
Počet bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok	14	
SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	369 215,96	eur
Posledná splátka:	15.08.2031	eur
Zostatok úveru k 31.12.2022	176 666,97	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	17 982,96 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	107,04 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	24 713,70 eur/ročne = 4,50% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	147,11 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Budova bola postavená v roku 2003 na rovinatom pozemku, na C-KN parc. č.6446/8 o výmere 248,00 m². Objekt má tri vchody. Z toho vchod č. 6C má 5 nadzemných podlaží. Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie a vchody do objektu sú orientované na všetky svetové strany, únikový východ objekt nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena je zateplená EPS hr.: 120 mm.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Lodžie sú vo vyhovujúcom stave. Zábradlia lodžii postupne podliehajú korózii. Potrebné vykonanie náterov.
- Strecha je sedlová, je pokrytá asfaltovým šindlom a sú na nej vady. Navyše sa vady prejavujú v oblasti strešných okien. Vady sú lokálne opravované.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby.

Ostatné konštrukcie

Vnútoraná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a maľby sú podľa potreby obnovované.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.
- Potrebné bude vymaľovanie vnútorných omietok.

Schody

V objekte sa nachádza schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska s kovovým zábradlím. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je realizovaná dlažba. Dlažba je v dobrom stave a poškodenia sú priebežne podľa potreby opravované.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstupy do objektu sú prekryté konštrukčne vyšším podlažím.
- Okapový chodník okolo objektu je súvislý z betónových dlaždíc. Jeho stav zodpovedá veku.

Dažďové zvody a žľaby

Sú v stave, ktorý je primeraný ich životnosti. Lokálne sú poruchy opravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

V poslednom období je zaznamenaná väčšia poruchovosť rozvodov vody. Bude potrebné pristúpiť k výmene stúpačiek a ležatých rozvodov vody a kanalizácie.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblovou prípojkou 3xPN1-100A . Elektrická inštalácia v objekte je uložená v elektroinštalračných jadrách. Ako vedenie sú použité káble CYKY. 5Cx6 Elektrická inštalácia je istená ističmi. Spoločné priestory sú vedené celoplastovými káblami CYKY. Spoločné priestory sú osvetlené. Elektroinštalácia je revidovaná.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je hrebeňová . Objekt má 2 ks zberné tyče a 5 ks zvodov. Systém je pravidelne revidovaný.

Požiarňa ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 3 ks ks. Okrem prenosných hasiacich prístrojov sú v objekte zabudované požiarne hydranty v celkovom počte 3 ks. Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1.

Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie

Budova nemá výťahy .

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmet individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarňa prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov budú realizované práce na výťahoch:

- Revízie výťahov
- Spotrebný materiál na prevádzku a údržbu výťahov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. bude vykonaná revízia bleskozvodu

V súlade so Zákonom č. 142/2002 o metrológii Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná výmena určených meradiel vody

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Odstránenie organických a atmosférických nečistôt z fasády a impregnácia
Sokel	Odstránenie organických a atmosférických nečistôt z fasády a impregnácia
Okapový chodník	Oprava
Zábradlie na lodžiách	odporúčame prebrúsenie a nové namaľovanie kovového zábradlia
Vstup do objektu	bez náprav
Strecha	Rekonštrukcia strešnej krytiny so súčasnou výmenou strešných okien a náter podhládov
Dažďové žlaby a zvody	Bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	potreba postupnej výmeny
Strešné okná	potreba postupnej výmeny
Vnútna úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Schody	bez náprav
Vnútné zábradlie	bez náprav
Podlahy	bez náprav,
Rozvody vody a kanalizácie	Výmena ležatých rozvodov a stúpačiek
Kanalizácia	Výmena ležatých rozvodov a stúpačiek
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarňa ochrana	Bez závad
Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie	Bez závad



Za Dráhou, súp. č. 5108, or.č. 6, 6A, 6B, Ružomberok

1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu: **Bytový dom**
Vlastník objektu: **Mesto Ružomberok**
Adresa: **Za Dráhou, súp.č. 5108, or.č. 6A, 6B, 6C, RBK**
Zaradenie do majetku mesta: **03.10.2003**

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	1 239 810,72	eur
Obstarávacia cena na m ² :	678,6381	eur
Priemerná výmera bytu:	49,38	m²
Počet bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok	37	
Počet nebytových priestorov vo vlastníctve iných subjektov	5	
Počet garáží vo vlastníctve iných subjektov	3	
SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	497 244,90	eur
Posledná splátka:	12.12.2032	eur
Zostatok úveru k 31.12.2022	869 268,73	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	32 636,04 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	73,50 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	54 551,67 eur/ročne = 4,50% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	122,86 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Budova bola postavená v roku 2003 na rovinatom pozemku, na C-KN parc. č.6454/2 o výmere 633,00 m². Objekt má tri vchody. Z toho vchod č. 6, a 6B má 5 nadzemných poschodí a vchod 6A má 3 nadzemné podlažia. Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie a vchody do objektu sú orientované na všetky svetové strany, únikový východ objekt nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena je zateplená EPS hr.: 120 mm.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Lodžie sú vo vyhovujúcom stave. Zábradlia lodžii postupne podliehajú korózii. Potrebné vykonanie náterov.
- Strecha je sedlová, je pokrytá asfaltovým šindlom a sú na nej vady. Navyše sa vady prejavujú v oblasti strešných okien. Vady sú lokálne opravované.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby.

Ostatné konštrukcie

Vnútrotná úprava povrchov

- Vnútrotné omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a maľby sú podľa potreby obnovované.
- Vnútrotné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.
- Potrebné bude vymaľovanie vnútorných omietok.

Schody

V objekte sa nachádza schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska s kovovým zábradlím. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je realizovaná dlažba. Dlažba je v dobrom stave a poškodenia sú priebežne podľa potreby opravované.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstupy do objektu sú prekryté konštrukčne vyšším podlažím.
- Okapový chodník okolo objektu je súvislý z betónových dlaždíc. Jeho stav zodpovedá veku.

Dažďové zvody a žľaby

Sú v stave, ktorý je primeraný ich životnosti. Lokálne sú poruchy opravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

V poslednom období je zaznamenaná väčšia poruchovosť rozvodov vody. Bude potrebné prístupíť k výmene stúpačiek a ležatých rozvodov vody a kanalizácie.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblovou prípojkou 3xPN1-100A . Elektrická inštalácia v objekte je uložená v elektroinštalračných jadrách. Ako vedenie sú použité káble CYKY. 5Cx6 Elektrická inštalácia je istená ističmi. Spoločné priestory sú vedené celoplastovými káblami CYKY. Spoločné priestory sú osvetlené. Elektroinštalácia je revidovaná.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je hrebeňová . Objekt má 2 ks zberné tyče a 5 ks zvodov. Systém je pravidelne revidovaný.

Požiarňa ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 9 ks ks. Okrem prenosných hasiacich prístrojov sú v objekte zabudované požiarne hydranty v celkovom počte 9 ks. Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov .

Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie

Budova nemá výťahy.

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Kuchynská linka

Elektrické sporák individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarna prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov budú realizované revízie výťahov

V súlade so Zákonom č. 508/2009 Z.z. bude vykonaná revízia bleskozvodu

V súlade so Zákonom č. 142/2002 o metrológii Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná výmena určených meradiel vody

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Odstránenie organických a atmosférických nečistôt z fasády a impregnácia
Sokel	Odstránenie organických a atmosférických nečistôt z fasády a impregnácia
Okapový chodník	Oprava
Zábradlie na lodžiách	odporúčame prebrúsenie a nové namaľovanie kovového zábradlia
Vstup do objektu	bez náprav
Strecha	Rekonštrukcia strešnej krytiny so súčasnou výmenou strešných okien a náter podhládov
Dažďové žlaby a zvody	Bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	potreba postupnej výmeny
Strešné okná	potreba postupnej výmeny
Vnútorná úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Schody	bez náprav
Vnútorné zábradlie	bez náprav
Podlahy	bez náprav,
Rozvody vody a kanalizácie	Výmena ležatých rozvodov a stúpačiek
Kanalizácia	Výmena ležatých rozvodov a stúpačiek
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad
Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu: **Bytový dom**
Vlastník objektu: **Mesto Ružomberok**
Adresa: **Bystrická cesta, súp. č.5530, or.č.2B, Ružomberok**
Zaradenie do majetku mesta: **27.11.2017**

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	2 186 529,08	eur
Obstarávacia cena na m ² :	924,8964	eur
Priemerná výmera bytu:	49,25	m²
Počet bytov:	48	

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne

Posledná splátka:	15.07.2047	eur
Zostatok úveru k 31.12.2022	1 083 435,74	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	75 373,32 eur/ročne = 3,5% z OC	
Priemerné mesačné nájomné:	130,86	eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	87 461,16 eur/ročne = 4,0% z OC	
Priemerné mesačné nájomné:	151,84	eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 8 nadzemných podlaží a 1 vchod. Budova bola zrekonštruovaná následne v 2016 daná do užívania ako nájomná budova v roku 2016. Stojí na rovinatom pozemku, na par č.6432/14 kat. územie Ružomberok o výmere 386 m². Strecha objektu je plochá. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany, hlavný vstup je orientovaný na východ, únikový východ objekt nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je v dobrom stave.
- Oblasť soklovej časti je v nevyhovujúcom.
- Strecha je plochá.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú presklenné. Vchodové dvere sú plastové.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom.

Ostatné konštrukcie

Vnútorná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V objekte sa nachádza betónové schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska bez zábradlia. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je keramická dlažba. Dlažba je v dobrom stave.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstupy do objektu sú zastrešené. Strecha vstupných striešok je pokrytá asfaltovým pásom.

Okapový chodník okolo objektu je súvislý z betónových dlaždíc.

Dažďové zvody a žľaby

Sú v dobrom stave.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

Nemáme zaznamenané žiadne poruchy.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblovou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkou a v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble AYKY, CYKY. Elektrická inštalácia je istená ističmi, Hlavný rozvádzač je umiestnený za bytovým domom. . Elektroinštalácia je revidovaná.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná sústava je súčasťou celého komplexu budovy a je pravidelne revidovaná .

Požiarna ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 29 ks. Okrem prenosných hasiacich prístrojov sú v objekte zabudované požiarne hydranty v celkovom počte 9 ks. Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x za 12 mesiacov v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov .

Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie

Na objekte sa nachádza jeden centrálny výťah . Ako vyhradené technické zariadenie je pravidelne revidované a udržiavané v prevádzky schopnom stave . O kontrolách je vedená kniha výťahu.

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety

individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarne prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	bez náprav
Sokel	bez náprav
Vstup do objektu	Vymaľovanie vstupného priestoru
Strecha	bez náprav
Dažďové žľaby a zvody	bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	bez náprav
Vnútorná úprava povrchov	bez náprav
Vnútorná úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Vnútorné zábradlie	bez náprav
Zábradlie na lodžiách	odporúčame prebrúsenie a nové namaľovanie kovového zábradlia
Schody	bez náprav
Podlahy	bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	bez náprav
Kanalizácia	bez náprav
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Textilná, súp. č. 6026, or.č. 4,5,6, Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	01.01.1962

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	74 103,60	eur
Obstarávacia cena na m ² :	63,1125	eur
Priemerná výmera bytu:	43,49	m ²
Počet bytov:	27	

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	332,60	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	27,72	eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	332,60	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	27,72	eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 3 nadzemné podlažia a 3 vchody. Budova bola postavená na rovinatom pozemku C-KN parc. č.16893 o výmere 666,00 m².

Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany, hlavný vstup je orientovaný na sever, únikový východ objekt nemá.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je v nevyhovujúcom stave. V niektorých častiach sú trhliny a omietka vykazuje značnú degradáciu.
- Oblasť soklovej časti je v nevyhovujúcom.
- Strecha je sedlová a v havarijnom stave.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú presklenné. Vchodové dvere sú plechové.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú drevené a sčasti plastové s izolačným dvojsklom.

Ostatné konštrukcie

Vnútoraná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien už boli obnovované. Sú poškodené.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V objekte sa nachádza betónové schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska bez zábradlia. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je pôvodná kameninová dlažba. Dlažba je vo vyhovujúcom stave.

Stropy v bytoch

V dome je trámový strop. Vzhľadom na nežiadúcu činnosť nájomníkov bytov majú stropy v niektorých častiach domu porušenú statiku. Lokálne boli opravované dodatočnou montážou

drevených hranolov.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstup do objektu nie je zastrešený.
- Okapový chodník okolo objektu nie je vybudovaný.

Dažďové zvody a žľaby

Sú vo vyhovujúcom stave.

Kanalizácia

V súčasnosti sa realizuje napojenie bytového domu na verejnú kanalizáciu.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia.

Rozvody vody a kanalizácie

Vykazujú značné poškodenia. Nutná výmena stúpačiek a ležatých rozvodov.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod stropom v a v stenách. Ako vedenie sú použité káble CYKY. V bytoch je pôvodná elektroinštalácia. Elektrická inštalácia je istená ističmi, poistkami a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná, Elektrická inštalácia v bytoch a spoločných priestoroch je v nevyhovujúcom stave.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je hrebeňová. Objekt má 3 ks zberné tyče a 10 zvodov.

Požiarňa ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 6 ks. Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov .

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety

Sporáky	individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom
---------	--

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarňa prehliadka bytového domu a revízia požiarňových hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č.401/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná revízia komínov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	oprava poškodených omietok
Sokel	oprava poškodených omietok
Vstup do objektu	zhotovenie prístupového chodníka
Strecha	komplexná rekonštrukcia
Dažďové žľaby a zvody	bez náprav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	bez náprav
Vnútna úprava povrchov	oprava omietok a nové maľovky

Textilná, súp. č. 6026, or.č. 4,5,6 Ružomberok

Schody	bez náprav
Podlahy	komplexná oprava
Rozvody vody a kanalizácie	výmena stúpačiek a ležatých rozvodov
Kanalizácia	bez náprav
Dodávka tepla a TUV	Vybudovanie prípojky v súčinnosti s CZT s.r.o,

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Komplexná rekonštrukcia
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Komplexná rekonštrukcia
Požiarna ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Scota Viatora. súp. č.1486, or.č. 12, Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	01.01.1961, objekt ubytovne 31.07.1999, objekt kuratória

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	51 985,71 eur
Obstarávacia cena na m ² :	427,22 eur
Priemerná výmera bytu:	20,34 m²
Počet bytov:	21

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	3 153,84 eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	12,52 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	3 183,84 eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	12,52 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 3 nadzemné podlažia a 2 vchody a nie je podpivničená. Na prvom podlaží sa nachádza kuratórium, v ktorom je umiestnený mestský útulok. Na druhom a treťom podlaží sa nachádza 21 ubytovacích miestností. Jedná sa o tehlovú stavbu, na pozemku na C-KN parc.č. 569/1, KU Ružomberok. Pozemok pod budovou nie je vysporiadaný a patrí do majetku bývalých Bavlňárskych závodov-Texicom s.r.o. Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na všetky svetové strany. Hlavný vstup do ubytovne je orientovaný na juh. Hlavný vstup do kuratória je orientovaný na západ.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je v nevyhovujúcom stave. V niektorých častiach sú trhliny a omietka vykazuje značnú degradáciu.
- Oblasť soklovej časti je v nevyhovujúcom stave.
- Strecha je sedlová, plechová a je vo vyhovujúcom stave. Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú presklenné. Vchodové dvere sú plastové.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú drevené.

Ostatné konštrukcie

Vnútrotná úprava povrchov

- Vnútrotné omietky stien už boli obnovované. Sú poškodené.
- Vnútrotné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú poškodené.

Schody

V objekte sa nachádza betónové schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska so zábradlím. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je pôvodná betónová podlaha vo vyhovujúcom stave.

Vstupné dvere do izieb

Sú drevené, pôvodné. Potrebná výmena

Konštrukcie v exteriéri

- Vstup do objektu nie je prekrytý.

Dažďové zvody a žľaby

Sú vo vyhovujúcom stave.

Kanalizácia

Objekt je napojený na verejnú kanalizáciu. .

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia.

Rozvody vody a kanalizácie

Potrebná rekonštrukcia ležatých rozvodov vody a kanalizácie a stúpačiek vody, a kanalizácie.

Rozvody kúrenia

Potrebná rekonštrukcia

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblovou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkou. . Ako vedenie sú použité káble AGY, CYKY. Elektrická inštalácia je istená ističmi,. Každé poschodie je napájané 4 x 10 CYKY. Elektroinštalácia je revidovaná,

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je hrebeňová z FeZn 8 mm po skúšobné svorky. Od skúšobných svoriek po zemniče je vodič FeZn 10. Objekt má 2 ks zberné tyče a 3 ks zvody.

Požiarňa ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 4 ks. Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza v objekte. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) je povinný vlastník objektu vykonávať 1 x za 2 roky v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplňujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov .

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety

individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti
podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNYMI NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarňa prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

Revízia elektroinštalácie spoločných priestorov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Zateplenie objektu. Predpokladaný náklad cca 330.000 eur
Sokel	Rekonštrukcia
Vstup do objektu	Bez náprav
Strecha	Bez náprav
Dažďové žľaby a zvody	Výmena pri rekonštrukcii
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	Výmena okien za plastové s izolačným trojsklom
Otvorové konštrukcie v bytoch:	Výmena okien za plastové s izolačným trojsklom

Vnútorná úprava povrchov	Rekonštrukcia omietok a nové maľovky
Schody	Lokálne opravy
Podlahy	Rekonštrukcia
Vnútorná zdravotnícka	Komplexná rekonštrukcia.
	Predpokladaný náklade 73 000,00 eur
Vykurovanie	Rekonštrukcia. Predpokladaný náklad
	22 000,00 eur.
Kanalizácia a voda	Nová kanalizačná vodovodná prípojka.
	Predpokladaný náklad 6 000,00 eur.
Dodávka tepla a TUV	bez náprav

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Rekonštrukcia. Predpokladaný náklad
	60 000,00 eur.
Bleskozvodná sústava	Rekonštrukcia. Predpokladaný náklad
	6 000,00 eur.
NN prípojka	Rekonštrukcia. Predpokladaný náklad
	13 000,00 eur.
Núdzové osvetlenie objektu	Rekonštrukcia
Požiarna ochrana	Bez závad





1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu: **Bytový dom**
Vlastník objektu: **Mesto Ružomberok**
Adresa: **Rybárpol'ská 6444/13, Ružomberok-Rybárpole**
Zaradenie do majetku mesta: **26.11.2010**

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.
Obstarávacia cena BD:

Obstarávacia cena BD:	215 271,92	eur
Obstarávacia cena na m ² :	28,9227	eur
Priemerná výmera bytu:	55,63	m²
Počet bytov	9	

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	29 480,00	eur
Posledná splátka:	15.11.2039	eur
Zostatok úveru k 31.12.2022	17 743,16	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	5 962,52 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	55,19 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	8 610,88 eur/ročne = 4,0% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	79,73 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Budova bola postavená v roku 2010 na rovinatom pozemku parc. č. 16645/13 KU Ružomberok, o výmere 139 m². Jedná sa o pavlačový bytový dom. Objekt má 3 nadzemné podlažie. Strecha objektu je plochá. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na severnú a južnú svetovú stranu. Vstupné dvere do bytov sú orientované na severnú stranu. Únikový východ bytový dom nemá.

Obvodové konštrukcie.

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena nie je zateplená.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Strecha je plochá, je pokrytá plechom.
- Vchodové dvere do bytov sú drevené. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o priamy vstup do bytov z vonkajšieho prostredia sú vchodové dvere nevyhovujúce
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby.

Ostatné konštrukcie

Vnútorná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a maľby sú podľa potreby obnovované.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V severnej časti objektu sa nachádza vonkajšie schodisko kovové schodisko.

Konštrukcie v exteriéri

- Okapový chodník okolo objektu je súvislý z betónových dlaždíc. Jeho stav zodpovedá veku a poveternostným vplyvom.

Dažďové zvody a žľaby

Sú v stave, ktorý je primeraný ich životnosti. Lokálne sú poruchy opravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

Nemáme zaznamenané žiadne poruchy.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkami v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble CYKY 3Cx70+50. Elektrická inštalácia je istená ističmi, a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná.

Pôvodná elektroinštalácia je podľa ČSN341010/TNC .

Svetelné obvody sú prevedené CYKY 3Cx1,5

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je mrežová z FeZn 8 mm po skúšobné svorky. Od skúšobných svoriek po zemniče je vodič FeZn 10. Objekt má 2 ks zberné tyče a 3 ks zvody. Systém je pravidelne revidovaný.

Požiarna ochrana

Objekt je proti požiarom zabezpečený nástenným hydrantom na prízemí budovy .Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) / pokiaľ sú inštalované v objekte sa vykonávajú 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastníkom objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 +

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH

Zriaďovacie predmety individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarne prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Zateplenie bytového domu				
Sokel	Zateplenie				
Vstup do objektu	Prekrytie	kovového	schodiska	so	súčasným
Strecha	bez náprav				
Dažďové žľaby a zvody	bez náprav				
Vonkajšie schodisko	Prekrytie	kovového	schodiska	so	súčasným

	zateplením
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	Potrebná výmena vchodových dverí
Vnúťorná úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Schody	bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	Bez náprav
Kanalizácia	bez náprav
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu: **Bytový dom**
Vlastník objektu: **Mesto Ružomberok**
Adresa: **Rybárpoľská 6443/12, Ružomberok-Rybárpole**
Zaradenie do majetku mesta: **26.11.2010**

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	215 271,92	eur
Obstarávacia cena na m ² :	28,9227	eur
Priemerná výmera bytu:	55,63	m²
Počet bytov	9	

SPLÁTKA ŠFRB (úrok + istina) ročne	29 480,00	eur
Posledná splátka:	15.11.2039	eur
Zostatok úveru k 31.12.2022	17 743,16	eur

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	5 962,52 eur/ročne = 3,5% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	55,19 eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	8 610,88 eur/ročne = 4,0% z OC
Priemerné mesačné nájomné:	79,73 eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Budova bola postavená v roku 2010 na rovinatom pozemku na C-KN parc. 16645/14 KU Ružomberok o výmere 139 m². Jedná sa o pavlačový bytový dom. Objekt má 3 nadzemné podlažie. Strecha objektu je plochá. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na severnú a južnú svetovú stranu. Vstupné dvere do bytov sú orientované na severnú stranu. Únikový východ bytový dom nemá.

Obvodové konštrukcie.

- Obvodová stena je vo vyhovujúcom stave. Obvodová stena nie je zateplená.
- Oblasť soklovej časti je vo vyhovujúcom stave.
- Strecha je plochá, je pokrytá plechom.
- Vchodové dvere do bytov sú drevené. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o priamy vstup do bytov z vonkajšieho prostredia sú vchodové dvere nevyhovujúce
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú plastové s izolačným dvojsklom a vykazujú chyby.

Ostatné konštrukcie

Vnútorná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien sú pôvodne, maľovky sú prevažne bielej farby a maľby sú podľa potreby obnovované.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú bez závad.

Schody

V severnej časti objektu sa nachádza vonkajšie schodisko kovové schodisko.

Konštrukcie v exteriéri

- Okapový chodník okolo objektu je súvislý z betónových dlaždíc. Jeho stav zodpovedá veku a poveternostným vplyvom.

Dažďové zvody a žľaby

Sú v stave, ktorý je primeraný ich životnosti. Lokálne sú poruchy opravované.

Kanalizácia

Kanalizačné potrubie je funkčné, podľa potreby sa prečisťuje.

Odvetrávacie potrubia

Odvetrávacie potrubie v objekte je osadené od jeho kolaudácie. Potrubia je plne funkčné.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia. Doposiaľ neboli zaznamenané žiadne poruchy.

Rozvody vody a kanalizácie

Nemáme zaznamenané žiadne poruchy.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU

Elektrická inštalácia

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou káblou prípojkou. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod omietkami v el. rozvodných lištách. Ako vedenie sú použité káble CYKY 3Cx70+50. Elektrická inštalácia je istená ističmi, a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná.

Pôvodná elektroinštalácia je podľa ČSN341010/TNC .

Svetelné obvody sú prevedené CYKY 3Cx1,5

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná inštalácia je mrežová z FeZn 8 mm po skúšobné svorky. Od skúšobných svoriek po zemniče je vodič FeZn 10. Objekt má 2 ks zberné tyče a 3 ks zvody. Systém je pravidelne revodovaný.

Požiarna ochrana

Objekt je proti požiarom zabezpečený nástenným hydrantom na prízemí budovy .Preventívne protipožiarne prehliadky objektu vykonáva správca v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. so zápisom do požiarnej knihy, ktorá sa nachádza u správcu. Kontroly, revízie PHP (prenosných hasiacich prístrojov) / pokiaľ sú inštalované v objekte sa vykonávajú 1 x ročne v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. a doplnujúcej vyhlášky č. 719/2002 Z.z. Kontroly a revízie hydrantov a požiarnych hadíc, vrátane tlakovej skúšky hadíc, je vlastník objektu povinný vykonávať 1 x ročne podľa vyhlášky 699/2004 Z.z. v súlade s STN EN 671 + AC1.

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH

Zriaďovacie predmety

Elektrické konvektory	individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom
Elektrické sporáky	individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNymi NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarne prehliadka bytového domu a revízia požiarnych hydrantov a hasiacich prístrojov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	Zateplenie bytového domu			
Sokel	Zateplenie			
Vstup do objektu	Prekrytie	kovového	schodiska	so súčasným zateplením

Strecha	bez náprav
Dažďové žľaby a zvody	bez náprav
Vonkajšie schodisko	Prekrytie kovového schodiska so súčasným zateplením
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	Potrebná výmena vchodových dverí
Vnútorná úprava povrchov	Z hygienického hľadiska odporúčame premaľovanie podľa potreby, resp. v intervale 2-5 rokov
Schody	bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	Bez náprav
Kanalizácia	bez náprav
Čistenie s dezinfekcia odvetrávacích potrubí	doporučujeme čistenie a dezinfekciu odvetrávacích potrubí

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Bez závad
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Bez závad
Požiarna ochrana	Bez závad



1. IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, POPIS OBJEKTU

Názov objektu:	Bytový dom
Vlastník objektu:	Mesto Ružomberok
Adresa:	Považská, súp. č.1391, or.č. 14, Ružomberok
Zaradenie do majetku mesta:	01.01.1958

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je určená v zmysle zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov t. j. maximálna cena ročného nájmu bytov je 5%.

Obstarávacia cena BD:	78 804,06	eur
Obstarávacia cena na m ² :	84,6236	eur
Priemerná výmera bytu:	4,2312	m²
Počet bytov:	22	

NÁJOMNÉ

Výška nájomného z OC do 31.12.2023 spolu:	479,75	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	39,98	eur
Výška nájomného od 01.01.2024 spolu:	479,75	eur/ročne
Priemerné mesačné nájomné:	39,98	eur

3. POPIS ZÁKLADNEJ STAVEBNEJ KONŠTRUKCIE

Objekt má 3 nadzemné podlažia a 1 vchod a je podpivničená. Jedná sa o tehlovú stavbu, na pozemku na C-KN parc. 1895/8 KU Ružomberok o výmere 139 m². Strecha objektu je sedlová. Na streche nie sú osadené žiadne dodatočné elektronické zariadenia ako napr. telekomunikačné vysielače, stožiare a pod. Otvorové konštrukcie sú orientované na juh a severnú svetovú stranu. Hlavný vstup je orientovaný na sever, únikový východ je orientovaný na juh.

Obvodové konštrukcie

- Obvodová stena je v nevyhovujúcom stave. V niektorých častiach sú trhliny a omietka vykazuje značnú degradáciu.
- Oblasť soklovej časti je v nevyhovujúcom stave.
- Strecha je sedlová a v havarijnom stave.
- Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch sú presklenné. Vchodové dvere sú plastové.
- Otvorové konštrukcie v bytoch sú drevené a sčasti plastové s izolačným dvojsklom.

Ostatné konštrukcie

Vnútoraná úprava povrchov

- Vnútorné omietky stien už boli obnovované. Sú poškodené.
- Vnútorné omietky stropov sú realizované vápennou omietkou. Omietky sú poškodené.

Schody

V objekte sa nachádza betónové schodisko. Konštrukčne sú prevedené ako železobetónová doska bez zábradlia. Zjavné poruchy neboli spozorované.

Podlahy

V objekte je pôvodná kameninová dlažba. Dlažba je poškodená, ale je vo vyhovujúcom stave.

Stropy v bytoch

V dome je trámový strop.

Konštrukcie v exteriéri

- Vstup do objektu je prekrytý.

Dažďové zvody a žľaby

Sú vo vyhovujúcom stave.

Kanalizácia

Objekt je napojený na verejnú kanalizáciu.

Vodovodná prípojka

Nevykazuje poškodenia.

Rozvody vody a kanalizácie

Je vo vyhovujúcom stave.

4. TECHNICKÝ POPIS POSUDZOVANÉHO OBJEKTU**Elektrická inštalácia**

Prívod elektrickej energie je vedený zemnou kábllovou prípojkou 4Bx35. Elektrická inštalácia v objekte je uložená pod stropom v a v stenách. Ako vedenie sú použité káble CYKY 3Cx6 a cez meranie do bytov káblom CY 4x6. V bytoch je pôvodná elektroinštalácia. Elektrická inštalácia je istená ističmi, poistkami a nožovými poistkami. Elektroinštalácia je revidovaná, Elektrická inštalácia v bytoch a spoločných priestoroch je v nevyhovujúcom stave.

Bleskozvodná sústava

Bleskozvodná sústava je hrebeňová. Objekt má 3 ks zberné tyče a 5 zvodov.

Požiarňa ochrana

Objekt je vybavený prenosnými hasiacimi prístrojmi v celkovom počte 2 ks.

Prenosné hasiace prístroje sú funkčné a bez závad. Výrobné čísla, rok výroby, výrobca a typ sú uvedené v potvrdení o vykonaní kontroly prenosných hasiacich prístrojov .

5. ZRIAĐOVACIE PREDMETY V BYTOCH a MERANIE

Zriaďovacie predmety individuálna výmena podľa potreby na základe žiadosti podanej nájomníkom

6. PRÁCE STANOVENÉ LEGISLATÍVNYMI NORMAMI

V súlade so Zákonom č. 121/2002 Z.z. a so Zákonom č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná preventívna protipožiarňa prehliadka bytového domu a revízia požiarňových hydrantov a hasiacich prístrojov

V súlade so Zákonom č.401/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov bude vykonaná revízia komínov

7. NÁVRH OPRÁV NA NASLEDUJÚCE OBDOBIA

Obvodová stena	oprava poškodených omietok
Sokel	oprava poškodených omietok
Vstup do objektu	zhotovenie prístupového chodníka
Strecha	komplexná rekonštrukcia-havarijný stav
Dažďové žľaby a zvody	komplexná rekonštrukcia-havarijný stav
Otvorové konštrukcie v spoločných priestoroch:	bez náprav
Otvorové konštrukcie v bytoch:	potreba postupnej výmeny
Vnútorňa úprava povrchov	oprava omietok a nové maľovky
Schody	bez náprav
Podlahy	bez náprav
Rozvody vody a kanalizácie	výmena stúpačiek a ležatých rozvodov
Kanalizácia	bez náprav
Dodávka tepla a TUV	bez náprav

8. ZÁVADY NA TECHNICKÝCH ZARIADENIACH

Elektrická inštalácia	Rekonštrukcia
Bleskozvodná sústava	Bez závad
Núdzové osvetlenie objektu	Rekonštrukcia
Požiarna ochrana	Bez závad

