

Znalec: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45549192, zápis v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 65263/B, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, mob.0907 758 982, www.statusplus.sk.

Zadávateľ: PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 36 na 3.poschodí/4.poschodí vo vchode Horská 11/F Bratislava v bytovom dome č.s.12817, k.ú. Vinohrady, a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch p.č. 4283/45, 4283/46, 4283/47, 4283/150, 4283/151, 4283/164, 4283/175, 4283/176 a 4283/177, k.ú. Vinohrady obec: Bratislava - m.č. Vinohrady, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh): 41(25)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 36 na 3.poschodí/4.poschodí vo vchode Horská 11/F Bratislava v bytovom dome č.s.12817, k.ú. Vinohrady, a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch p.č. 4283/45, 4283/46, 4283/47, 4283/150, 4283/151, 4283/164, 4283/175, 4283/176 a 4283/177, k.ú. Vinohrady obec: Bratislava - m.č. Vinohrady, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku: Pre účel dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu): 3.7.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.7.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Kópia Zápisu z obhliadky nehnuteľnosti súdnym znalcom,
Kópia Rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla, vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto, právoplatné 26.11.2008,
Kópia Rozhodnutia o povolení užívania stavby "Obytný súbor Slanec G2 - bytový dom s polyfunkciou PBD" vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto, právoplatné 3.11.2008,
Kópia Rozhodnutia o povolení stavby "Obytný súbor Slanec G2 - bytový dom s polyfunkciou PBD - Slanec juh, Bratislava" vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto dňa 16.04.2007,
Kópia časti projektovej dokumentácie - pôdorys so zakreslením polohy detailov - terasy 5.NP,

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.6033, k.ú.Vinohrady vytvorený cez katastrálny portál dňa 7.7.2023,
Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, vytvorená cez katastrálny portál dňa 7.7.2023,
Fotodokumentácia,

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška č. 160/2023 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška č.213/2017 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon č. 283/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Definície podľa prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

a. Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

b. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2023.

c. Technická hodnota (TH)

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neohodnotiť osobitné práva spojené s nehnuteľnosťou ani závady viaznuce na nehnuteľnosti, ktoré je potrebné odhadnúť podľa § 139 ods. 1 exekučného poriadku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Porovnávací metóda.

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch bytov. Porovnanie je vykonané na mernú jednotku m² s prihliadnutím na odlišnosť porovnávaných bytov a ohodnocovaného bytu.

Hlavné faktory porovnania sú ekonomické, polohové a konštrukčné a fyzické. Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol sprístupnený nebolo možné porovnanie.

Kombinovaná metóda pri výpočte VŠH bytu nebola použitá, pretože nejde o komerčnú nehnuteľnosť.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6033, k.ú. Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III

A: Majetková podstata

Parcely

parc.č. 4283/45,	ostatná plocha o výmere	40 m ² , 37, 1,2
parc.č. 4283/46,	zastavané plochy a nádvoria o výmere	278 m ² , 15, 1,2, 5
parc.č. 4283/47,	zastavané plochy a nádvoria o výmere	683 m ² , 15, 1,2, 5
parc.č. 4283/150,	zastavané plochy a nádvoria o výmere	112 m ² , 15, 1,2, 5
parc.č. 4283/151,	zastavané plochy a nádvoria o výmere	314 m ² , 15, 1,2, 5
parc.č. 4283/164,	ostatná plocha o výmere	68 m ² , 37, 1,2
parc.č. 4283/175,	ostatná plocha o výmere	461 m ² , 37, 1,2
parc.č. 4283/176,	ostatná plocha o výmere	3 m ² , 37, 1,2
parc.č. 4283/177,	ostatná plocha o výmere	8 m ² , 37, 1,2

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

STAVBY

Súp.č. 12817, na parc.č.4283/46,4283/47,4283/150,4283/151 9,

polyfunkčný bytový dom 1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Byty a nebytové priestory:

BYT:

Vchod: Horská 11/F, 4.mezanín Byt č. 36

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 16515/394217

Účastník právneho vzťahu: vlastník

36. Moro Ivan r. Moro, Dipl.-Ing. rer. nat., Horská 11/F, Bratislava, PSČ 831 52, SR,

Dátum narodenia: 28.07.1957

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, podľa V-24162/12 zo dňa 18.10.2012

Iné údaje:

Zmena adresy trvalého pobytu, R-5186/15

Poznámka:

Poznamenáva sa návrh na začatie konania - nariadenie neodkladného opatrenia proti odporcovi : HomePro Správcovská, s.r.o., (IČO: 44934556) vedený na Okresnom súde Bratislava III pod sp.zn. 61C/52/2022 zo dňa 05.09.2022, podľa P-1340/2022

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Vlastníci bytov a NP bytového domu Horská 11 A-G v Bratislave. súpisné č. 12817, Bratislava II - Nové Mesto formou dobrovoľnej dražby, P-334/2023

Poznamenáva sa návrh na nariadenie neodkladného opatrenia proti odporcovi : HomePro Správcovská, s.r.o., (IČO: 44934556) vedený na Okresnom súde Bratislava III pod sp.zn. 21C/18/2023 zo dňa 15.03.2023, podľa P-480/2023

C: Ľarchy

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č.182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na byt 36, na 4.mezanín, vchod Horská 11/F a NP garáž č. G38, na -1.p., vchod Horská 11 (parkovacie státie č. 38), Z-27364/22

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 3.7.2023. Fotodokumentácia a zameranie bytu vyhotovené dňa 3.7.2023.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z dôvodu, že predmet dražby nebol vlastníkom sprístupnený, ohodnotenie bolo vykonané v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov („ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“). Z uvedeného dôvodu nebolo možné preskúmať aktuálny stavebnotechnický stav ako aj údržbu predmetu ohodnotenia. Popis a stav uvádzaný v znaleckom posudku je uvádzaný, ako predpokladaný. Technický stav som určila na základe dostupných údajov.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom evidovanom na LV č.6033, k.ú. Vinohrady a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- byt č. 36 na 3.poschodí/4.poschodí vo vchode Horská 11/F Bratislava v bytovom dome č.s.12817, k.ú. Vinohrady,
- spoluvlastnícky podiel na pozemkoch p.č. 4283/45, 4283/46, 4283/47, 4283/150, 4283/151, 4283/164, 4283/175, 4283/176 a 4283/177, k.ú. Vinohrady obec: Bratislava - m.č. Vinohrady, okres Bratislava III.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 36, Horská 11/F, Bratislava

POPIS

Popis bytového domu:

Bytový dom Horská 11/A-G pozostáva z piatich nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia. Bytový dom má osem vchodov, pričom jeden vedie do suterénu, kde sa nachádza halová garáž a tri vchody slúži na vstup do bytových sekcií. Ostatné dva patria samostatným nebytovým priestorom umiestneným na prízemí so samostatným vstupom s exteriéru. Každá bytová sekcia má komunikačné jadro so schodiskom a výťahom. Bytový dom má samostatnú plynovú kotoľňu. Bytový dom je budova obdĺžnikového pôdorysného tvaru zakriveného písmena "S". Konštrukčne sa jedná o železobetónovú priestorovú konštrukciu.

Vek domu bol stanovený na základe priloženého Rozhodnutia o povolení užívania stavby "Obytný súbor Slanec G2 - bytový dom s polyfunkciou PBD" vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto, právoplatné 3.11.2008.

Opotrebenie domu bolo vypočítané lineárnou metódou s predpokladanou životnosťou 100 rokov.

Popis bytu:

Byt č. 36 sa nachádza na 3.poschodí/4.poschodí - VI/VNP. Podľa Kolaudačného rozhodnutia ide o 4 izbový byt o výmere 165,15 m² s terasou o výmere 69,71 m².

Z dôvodu, že predmet dražby nebol vlastníkom sprístupnený, ohodnotenie bolo vykonané v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov („ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z uvedeného dôvodu nebolo možné preskúmať aktuálny stavebnotechnický stav ako aj údržbu predmetu ohodnotenia. Popis a stav uvádzaný v znaleckom posudku je uvádzaný, ako predpokladaný. Technický stav som určila na základe dostupných údajov.

Koeficient vplyvu vybavenosti som na základe horeuvedeného určila 1 - štandardné vybavenie, okrem položky zariadenie bytu 35. ostatné, kde som zohľadnila užívanie a úpravu terasy.

Podiel bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu je vo veľkosti:16515/394217.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
byt 165,15	165,15
Vypočítaná podlahová plocha	165,15
terasa 69,71	69,71

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30;1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,12$
Počet izieb:	4

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,93
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,71
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,88
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,93
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,96
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,97
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,97
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,97
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,97
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,97
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,97
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,94
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,97
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,46
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,46
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,96
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,97
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,94
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,94

35	Ostatné	2,50	1,80	4,50	4,43
	Spolu	100,00		101,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 101,50 / 100 = 1,015$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,547 * 1,132 * 1,0150 * 1,12$$

$$VH = 1\,484,83 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 36, Horská 11/F, Bratislava	2008	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

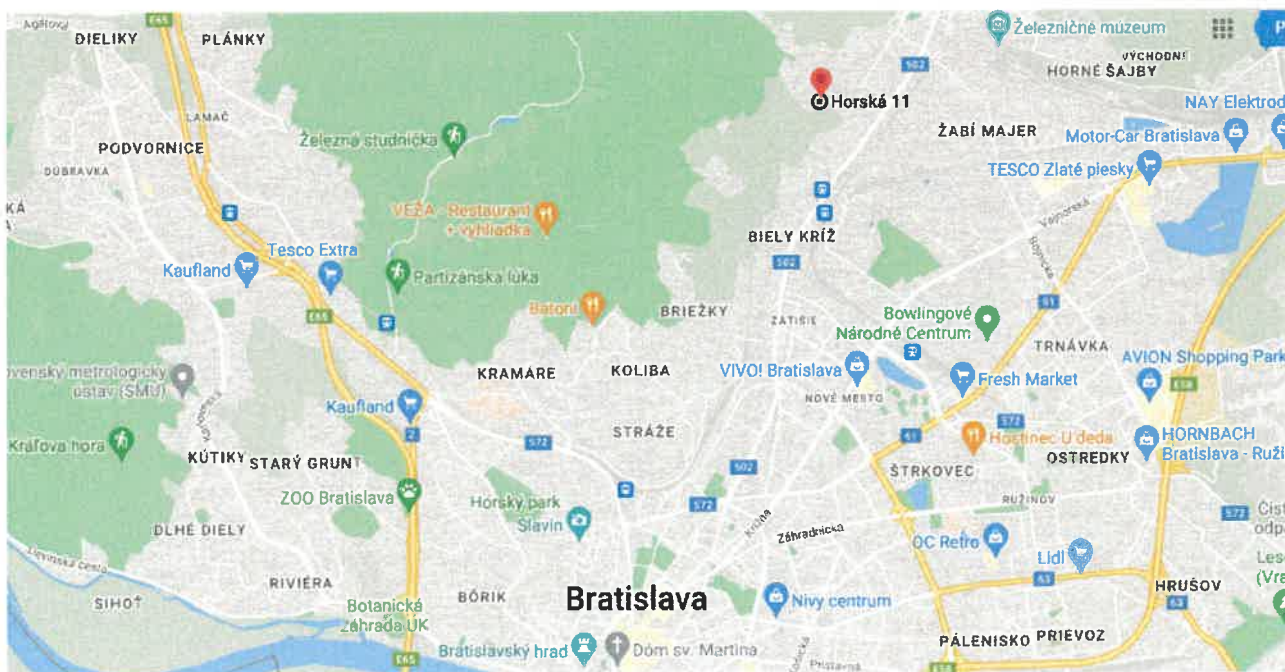
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,484,83 \text{ €/m}^2 * 165,15 \text{ m}^2$	245 219,67
Technická hodnota	$85,00\% \text{ z } 245\,219,67 \text{ €}$	208 436,72

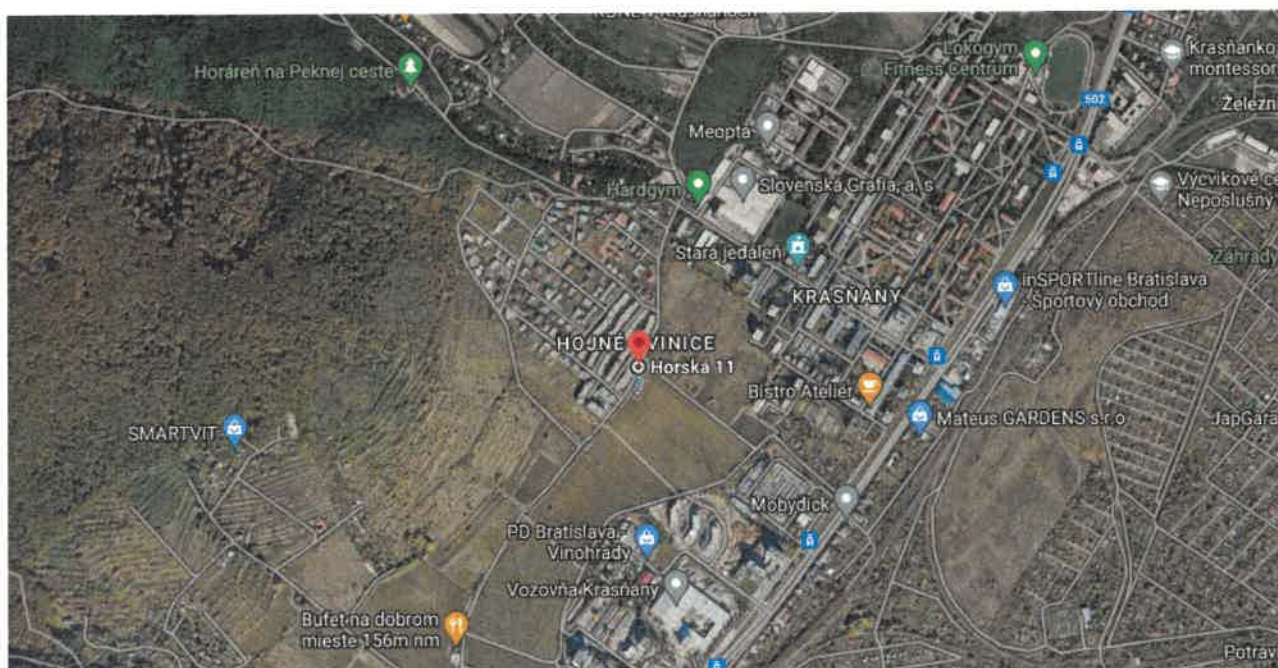
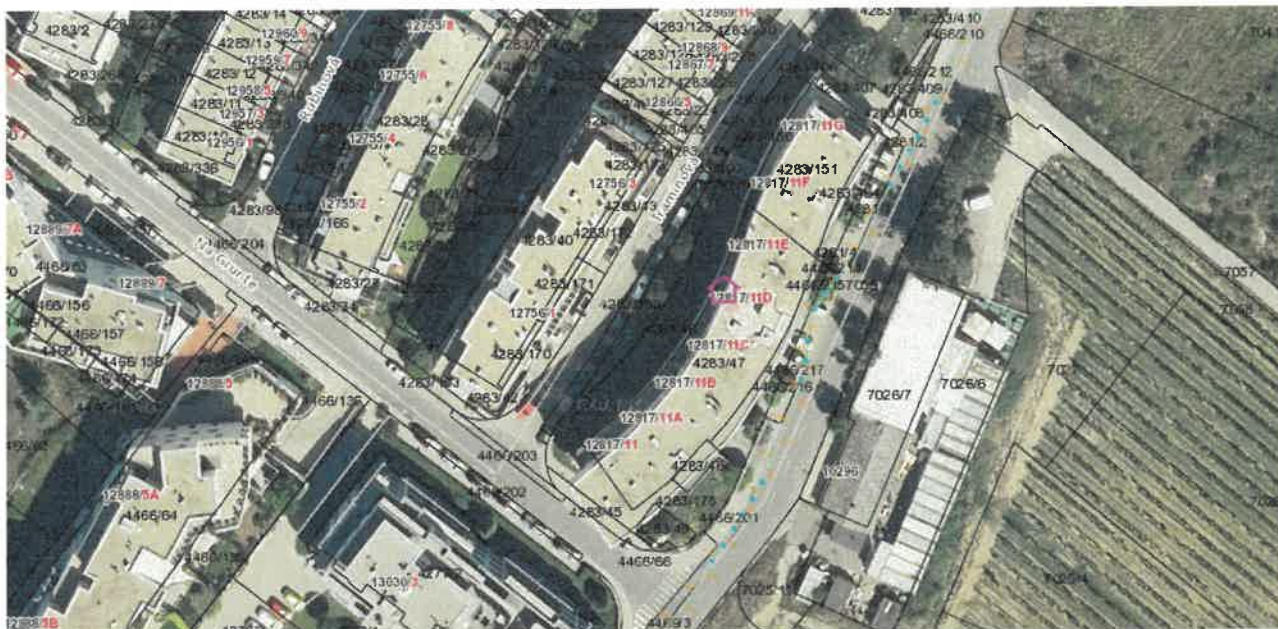
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na Horskej ulici v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady na hranici katastrálneho územia Rača v mestskej časti Nové Mesto v lokalite Krasňany - Slanec.

Horská ulica je odbočka z ulíc Pekná cesta a Račianska. V okolí sa nachádza výstavba rodinných a bytových domov.





Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako širšie centrum.

Nezamestnanosť obyvateľov Bratislavy dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer. Nezamestnanosť obyvateľov okresu Bratislava II dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer - miera evidovanej nezamestnanosti je 2,32 % pre okres Bratislava III v mesiaci jún 2023.

Umiestnenie a poloha nehnuteľnosti zodpovedá výške koeficientu vyjadrujúceho územný vplyv $Km = 1,12$ pre polohu územia v širšom centre mesta Bratislava - (polohový koeficient).

Analýza využitia nehnuteľností:

Vzhľadom k polohe, konštrukcii domu je možnosť využitia nehnuteľnosti pre účely bývania.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 1,2 bol zvolený na základe skutočností, že ide o byt v lokalite Slanec- Krasňany v Bratislave v mestskej časti Nové Mesto, ktorá sa nachádza v podhorí Malých Karpát s CHKO Malé Karpaty.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,200	10	12,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,200	6	7,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,400	10	24,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,200	5	6,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				

	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP byt na najvyššom podlaží s terasou	I.	3,600	9	32,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,600	7	25,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,600	6	21,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	2,400	4	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	313,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 313,2 / 145$	2,16
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 208\,436,72 \text{ €} * 2,160$	450 223,32 €

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 313,2 / 145$	2,16
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 208\,436,72 \text{ €} * 2,160$	450 223,32 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 pozemky****POPIS**

Pozemky p.č.4283/47, 4283/151 k.ú.Vinohrady sa nachádzajú pod bytovým domom a ostatné okolo neho. Pri pozemkoch sa nachádzajú všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod a NN rozvody.

Spoluvlasnícky podiel k pozemkom pre byt č. 36 vo vchode Horská 11/F je vo veľkosti: 16515/394217.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4283/45	ostatná plocha	40	40,00	16515/394217	1,68
4283/46	zastavané plochy a nádvoría	278	278,00	16515/394217	11,65
4283/47	zastavané plochy a nádvoría	683	683,00	16515/394217	28,61
4283/150	zastavané plochy a nádvoría	112	112,00	16515/394217	4,69
4283/151	zastavané plochy a nádvoría	314	314,00	16515/394217	13,15
4283/164	ostatná plocha	68	68,00	16515/394217	2,85
4283/175	ostatná plocha	461	461,00	16515/394217	19,31
4283/176	ostatná plocha	3	3,00	16515/394217	0,13
4283/177	ostatná plocha	8	8,00	16515/394217	0,34
Spolu výmera			1 967,00		82,41

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,08
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,08 * 1,00 * 1,25 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	3,1320
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1320$	207,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,967,00 \text{ m}^2 * 207,93 \text{ €/m}^2$	408 998,31 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 4283/45	349,30
parcelsa č. 4283/46	2 422,20
parcelsa č. 4283/47	5 948,44
parcelsa č. 4283/150	975,12
parcelsa č. 4283/151	2 734,08
parcelsa č. 4283/164	592,56
parcelsa č. 4283/175	4 014,83
parcelsa č. 4283/176	27,03
parcelsa č. 4283/177	70,69
Spolu	17 134,24

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 450 223,32 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 17 134,24 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 36, Horská 11/F, Bratislava	450 223,32	1/1	450 223,32
Pozemky			
- parc. č. 4283/45 (1,68 m ²)	8 317,20	16515/394217	348,43
- parc. č. 4283/46 (11,65 m ²)	57 804,54	16515/394217	2 421,62
- parc. č. 4283/47 (28,61 m ²)	142 016,19	16515/394217	5 949,51
- parc. č. 4283/150 (4,69 m ²)	23 288,16	16515/394217	975,61
- parc. č. 4283/151 (13,15 m ²)	65 290,02	16515/394217	2 735,21
- parc. č. 4283/164 (2,85 m ²)	14 139,24	16515/394217	592,34
- parc. č. 4283/175 (19,31 m ²)	95 855,73	16515/394217	4 015,70
- parc. č. 4283/176 (0,13 m ²)	623,79	16515/394217	26,13
- parc. č. 4283/177 (0,34 m ²)	1 663,44	16515/394217	69,69
Spolu pozemky (82,41 m²)			17 134,24
Spolu VŠH			467 357,56
Zaokrúhlená VŠH spolu			467 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 467 000,00 €

Slovom: Štyristošestdesiatšedemtisíc Eur

Znalecký úkon vypracoval: Ing. Iveta Grebáčová.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Iveta Grebáčová.

V Bratislave dňa 7.7.2023..



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč, znalec,
konateľ spoločnosti

STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná
za výkon znaleckej činnosti

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.6033, k.ú.Vinohrady vytvorený cez katastrálny portál dňa 7.7.2023,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, vytvorená cez katastrálny portál dňa 7.7.2023,
- Kópia Zápisu z obhliadky nehnuteľnosti súdnym znalcom,
- Kópia Rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla, vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto, právoplatné 26.11.2008,
- Kópia Rozhodnutia o povolení užívania stavby "Obytný súbor Slanec G2 - bytový dom s polyfunkciou PBD" vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto, právoplatné 3.11.2008,
- Kópia Rozhodnutia o povolení stvby "Obytný súbor Slanec G2 - bytový dom s polyfunkciou PBD - Slanec juh, Bratislava" vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto dňa 16.04.2007,
- Kópia časti projektovej dokumentácie - pôdorys so zakreslením polohy detailov - terasy 5.NP,
- Fotodokumentácia.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 7.7.2023
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 10:58:48
 Katastrálne územie : 804380 Vinohrady Údaje platné k : 6.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6033
 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4283/45	40	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4283/46	278	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 12817 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4283/46							
Iné údaje: Bez zápisu							
4283/47	683	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 12817 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4283/47							
Iné údaje: Bez zápisu							
4283/150	112	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 12817 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4283/150							
Iné údaje: Bez zápisu							
4283/151	314	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 12817 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4283/151							
Iné údaje: Bez zápisu							
4283/164	68	Ostatná plocha	37		1	2	

Iné údaje: Bez zápisu						
4283/175	461	Ostatná plocha	37		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
4283/176	3	Ostatná plocha	37		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
4283/177	8	Ostatná plocha	37		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
12817	4283/46 4283/47 4283/150 4283/151	9	polyfunkčný bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Horská 11/F	Poschodie 4 mezanín	Číslo bytu 36	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 16515/394217
Súpisné číslo 12817	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
36	Moro Ivan r. Moro, Dipl.-Ing. rer. nat., Horská 11/F, Bratislava, PSČ 831 52, SR, Dátum narodenia: 28.07.1957		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva, podľa V-24162/12 zo dňa 18.10.2012		
	Iné údaje		
	Zmena adresy trvalého pobytu, R-5186/15		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Poznamenáva sa návrh na začatie konania - nariadenie neodkladného opatrenia proti odporcovi : HomePro Správcovská, s.r.o., (IČO: 44934556) vedený na Okresnom súde Bratislava III pod sp.zn. 61C/52/2022 zo dňa 05.09.2022, podľa P-1340/2022	-	
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Vlastníci bytov a NP bytového domu Horská 11 A-G v Bratislave. súpisné č. 12817, Bratislava II - Nové Mesto formou dobrovoľnej dražby, P-334/2023	-	
	Poznamenáva sa návrh na nariadenie neodkladného opatrenia proti odporcovi : HomePro Správcovská, s.r.o., (IČO: 44934556) vedený na Okresnom súde Bratislava III pod sp.zn. 21C/18/2023 zo dňa 15.03.2023, podľa P-480/2023	-	
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

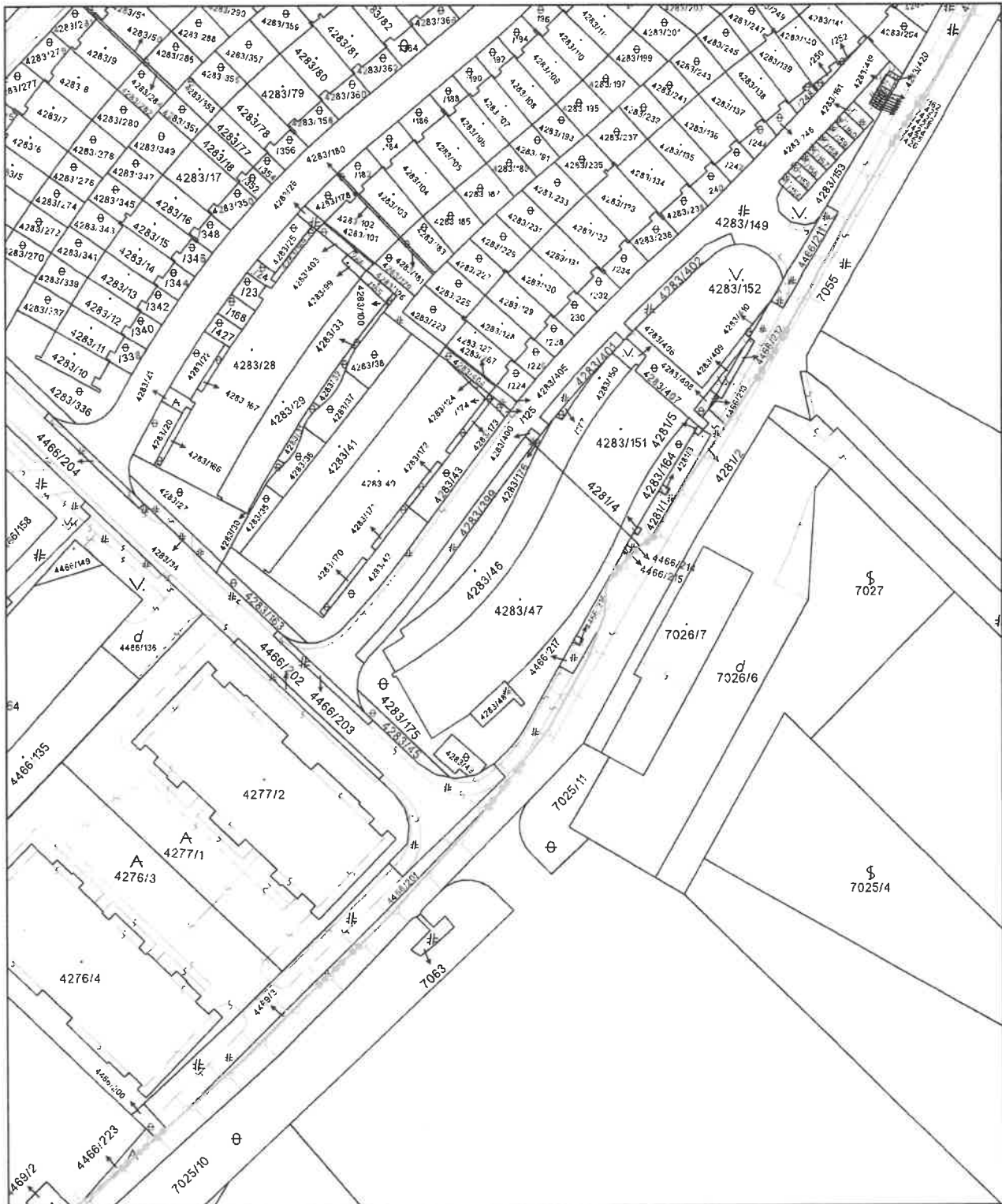
GP 2507/08

Zlúčenie LV č. 6033, 6237, 6238, Z-15631/12

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č.182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na byt 36, na 4.mezanín, vchod Horská 11/F a NP garáž č. G38, na -1.p., vchod Horská 11 (parkovacie státie č. 38), Z-27364/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava III	Obec	Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie	Vinohrady
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4283/47					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 7.7.2023 8:49:00			Bez autorizácie			
Údaje platné k 6.7.2023 18:00:00						

Zápis z obhliadky nehnuteľnosti za účelom ohodnotenia nehnuteľnosti súdnym znalcom

Dátum a čas obhliadky: 3.7.2023 o 10:30 hod.

Predmet obhliadky:

- Byt č. 36 v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV č. 6033, obec: BRATISLAVA – NOVÉ MESTO, katastrálne územie: Vinohrady, okres Bratislava III, vchod: Horská 11/F, poschodie: 4. mezanín, nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom 12817 postavenom na pozemkoch: p.č. 4283/46 o výmere 278 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, p.č. 4283/47 o výmere 683 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, p.č. 4283/150 o výmere 112 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, p.č. 4283/151 o výmere 314 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a k bytu prislúchajúci;
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 16515/394217
- spoluvlastnícky podiel k pozemkom p.č. 4283/45 o výmere 40 m², druh pozemku Ostatná plocha, p.č. 4283/46 o výmere 278 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, p.č. 4283/47 o výmere 683 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, p.č. 4283/150 o výmere 112 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, p.č. 4283/151 o výmere 314 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, p.č. 4283/164 o výmere 68 m², druh pozemku: Ostatná plocha, p.č. 4283/175 o výmere 461 m², druh pozemku: Ostatná plocha, p.č. 4283/176 o výmere 3 m², druh pozemku: Ostatná plocha, p.č. 4283/177 o výmere 8 m², druh pozemku: Ostatná plocha o veľkosti 16515/394217

Prítomní na obhliadke: JUDr. Richard Konta
Ing. Iveta Grebáčová
Ing. Ivan Moro

Dôvod nesprístupnenia predmetu dražby: Predmet dražby nebol naprieč prítomnosti vlastníka sprístupnený - Vlastník odmietol zápisnicu podpísať.

Podpisy prítomných :





26. 11. 2008
Ma

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava

ROZHODNUTIE

o určení súpisného a orientačného čísla

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Bratislavský kraj

číselný kód: mestskej časti: 529 345 okresu: 103 kraja: 1

číslo: **Star - 2738/2008**

Bratislava: 24.11.2008

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto podľa § 2c, zákona č. 369/1990 Zb., o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a číslovaní stavieb, u r ě u j e pre stavbu postavenú v Bratislave mestskej časti Bratislava - Nové Mesto,

na ulici: **Horská**

súpisné číslo: 12 817

orientačné čísla: 11, 11/A, 11/B, 11/C, 11/D, 11/E, 11/F, 11/G

Stavba sa nachádza v katastrálnom území : **Vinohrady**

číselný kód: 804 380

parcelné číslo: 4283/46, 4283/47, 4283/150, 4283/151

druh stavby: " SO 107 - Polyfunkčný

bytový dom PBD "

Stavebník, (vlastník stavby): **SLANEC, s. r. o., IČO: 35 938 161, Karadžičova 10, Bratislava**

ODÔVODNENIE

Stavebník požiadal podľa § 2c, zákona č. 369/1990 Zb., o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, o určenie súpisného a orientačného čísla.

O číslovaní stavieb podľa citovaných predpisov rozhoduje starosta mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

K žiadosti bolo priložené kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, ktoré vydala:

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, MÚ - BNM, odd. ÚK a SP, Junácka 1, Bratislava

dňa: 22.10.2008


Zn.: Uk a SP-2008/1469-EKT

Preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti.

POUČENIE

"Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať riadny opravný prostriedok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom".




Ing. Richard FRIMMEL
starosta

Rozhodnutie obdržia:

1. SLANEC, s.r.o., Karadžičova 10, 821 08 Bratislava 2
2. G-MANAGMENT, s.r.o., Karadžičova 10, 821 08 Bratislava 2
3. Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava 2
4. MČ Bratislava - Nové Mesto - odd. výstavby a investícií

Za správnosť: Malíková



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

Číslo: ÚkaSP-2008/1469 - EKT

Bratislave 22.10.2008

Toto rozhodnutie nadobudlo právo-

platnosť dňa : 3. 11. 2008

V Bratislave dňa : 3. 11. 2008

Podpis : _____



ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 5 písm. a/ zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie v znení neskorších predpisov, § 4 ods. 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy / ďalej len „stavebný úrad“/ a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov / ďalej len „správny poriadok „/na podklade vykonaného kolaudačného konania rozhodol takto :

podľa §§ 81 a 82 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby : Obytný súbor Slanec G2- bytový dom s polyfunkciou PBD pozostávajúcej zo stavebných objektov : SO 107 – Polyfunkčný bytový dom PBD

SO 207 - Retenčná nádrž na dažďovú vodu pre bytový dom PBD

SO 307 - Spevnené plochy pre polyfunkčný bytový dom PBD

SO 320 - Detské ihriská

SO 330 - Sadové úpravy

na poz. parc. č. 4283/45, 46, 47, 150, 151, 152, 164, 175, 176 a 177, katastrálne územie: Bratislava – Vinohrady, zóna Podhorský pás, lokalita Slanec juh, stavebníkovi:

SLANEC s.r.o., Karadžičova 10, 821 08 Bratislava,

v zastúpení G-MANAGEMENT s.r.o., Karadžičova 10, 821 08 Bratislava, podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní.

Súčasne sa týmto rozhodnutím povoľuje užívanie 3 ks. osobných výťahov typu OHV 630/0,6 o nosnosti 630 kg, výrobného čísla 52/2007/ND-B.

Stavba bola realizovaná na poz. parc.č. 4283/47 a 4283/151, podľa geometrického plánu, ktorý vyhotovil Ing.Norbert Czikhart, GEOMAT s.r.o., Borekova 54, Bratislava, IČO 35850566, overeného Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, dňa 23.9.2008 pod číslom 2507/08.

Účel stavby : Trvalé bývanie a občianska vybavenosť.

Bytový dom s polyfunkciou PBD:

Bytový dom s polyfunkciou PBD	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	počet izieb	Loggia	Terasa
1.N.P.					
OV1	122,02				
OV2	118,64				
OV3	118,12				
OV4	195,54				
OV5	134,45				
1.N.P. OV spolu	688,77				
2.N.P.					
B1	80,31	46,74	3	6,17	
B2	29,10	14,30	1	9,24	
B3	32,17	18,26	1	11,55	
B4	76,91	40,64	3	6,88	
B5	79,03	46,09	3	6,89	
B6	28,43	14,01	1	9,11	
B7	31,53	18,27	1	11,63	
B8	76,08	42,16	3	6,75	
B9	76,51	44,82	3	5,38	
B10	25,80	11,90	1	7,57	
B11	30,25	16,66	1	10,05	
B12	86,33	51,67	3	21,17	
2.N.P. byty spolu	652,45	365,52		112,39	
3.N.P.					
B13	79,53	45,84	3	16,97	6,06
B14	30,44	15,18	1	8,81	
B15	32,69	19,34	1	11,01	
B16	75,24	48,46	3	15,58	6,59
B17	78,48	48,33	3	17,54	6,59
B18	29,92	14,89	1	8,70	
B19	32,18	19,08	1	11,02	
B20	74,8	43,95	3	15,40	6,39
B21	75,53	47,68	3	19,12	5,09
B22	26,73	12,49	1	7,16	
B23	30,96	17,67	1	9,48	
B24	84,39	50,79	3	63,36	
3.N.P. byty spolu	650,89	383,70		204,15	30,72

4.N.P.					
B25	52,34	32,42	2	11,10	
B26	55,65	34,30	2		
B27	51,49	30,47	2		
B28	54,73	34,79	2		
B29	46,54	25,63	2		
B30	53,37	32,94	2	12,10	
M31 (4np)	61,59	27,36	2		23,35
M32 (4np)	57,23	27,88	2		14,77
M33 (4np)	59,88	27,03	2		16,61
M34 (4np)	55,45	26,93	2		14,58
M35 (4np)	62,16	45,79	2		18,12
M36 (4np)	67,11	29,19	2		42,96
4.N.P. byty spolu	677,54	374,73		23,20	130,39
5.N.P.					
M31 (5np)	90,83	46,49	2		39,81
M32 (5np)	88,33	44,58	2		13,53
M33 (5np)	90,54	40,17	2		11,74
M34 (5np)	88,03	43,91	2		13,38
M35 (5np)	86,53	28,73	2		9,83
M36 (5np)	98,04	40,06	2		26,75
5.N.P. byty spolu	542,30	243,94			115,04
4. a 5.N.P.					
M31 (4np)+(5np)	152,42	73,85	4		63,16
M32 (4np)+(5np)	145,56	72,46	4		28,30
M33 (4np)+(5np)	150,42	67,20	4		28,35
M34 (4np)+(5np)	143,48	70,84	4		27,96
M35 (4np)+(5np)	148,69	74,52	4		27,95
M36 (4np)+(5np)	165,15	69,25	4		69,71
4. a 5.N.P. byty spolu	905,72	428,12			245,43
PBD byty spolu					
	2 523,18	1 367,89		339,74	276,150
PBD spolu byty a OV					
	3 211,95	1 367,89			

Nebytové priestory- parkovacie státa (suterén 1.P.P.)
40 ks parkovacích státi v objekte

PBD nebytové priestory- parkovacie státa			
označenie	plocha (m ²)	označenie	plocha (m ²)
P1	11,45	P21	19,28
P2	12,13	P22	20,95
P3	12,13	P23	14,50
P4	12,13	P24	13,77
P5	16,61	P25	12,39
P6	18,04	P26	13,12
P7	12,46	P27	14,21
P8	12,46	P28	13,48
P9	12,44	P29	13,48

P10	12,46	P30	13,48
P11	18,04	P31	13,48
P12	16,61	P32	14,11
P13	12,13	P33	12,63
P14	12,13	P34	13,12
P15	12,13	P35	13,12
P16	12,15	P36	13,12
P17	14,09	P37	12,78
P18	14,09	P38	18,99
P19	14,11	P39	13,48
P20	14,09	P40	12,76

Nebytové priestory - sklady (suterén 1.P.P.)

34 ks v suteréne (1.P.P.)

spolu = 125,89 m²

PBD nebytové priestory- sklady			
č. miestnosti	plocha (m ²)	č. miestnosti	plocha (m ²)
K1 - 0.21	2,93	K18 - 0.38	4,09
K2 - 0.22	3,04	K19 - 0.39	3,80
K3 - 0.23	4,24	K20 - 0.40	3,85
K4 - 0.24	4,62	K21 - 0.41	4,44
K5 - 0.25	3,13	K22 - 0.42	4,07
K6 - 0.26	3,01	K23 - 0.43	3,81
K7 - 0.27	3,01	K24 - 0.44	3,80
K8 - 0.28	3,13	K25 - 0.45	4,00
K9 - 0.29	4,62	K26 - 0.46	4,43
K10 - 0.30	4,23	K27 - 0.47	3,87
K11 - 0.31	3,04	K28 - 0.48	3,87
K12 - 0.32	3,04	K29 - 0.49	3,28
K13 - 0.33	3,04	K30 - 0.50	3,28
K14 - 0.34	3,04	K31 - 0.51	3,13
K15 - 0.35	4,20	K32 - 0.52	4,75
K16 - 0.36	4,20	K33 - 0.53	3,38
K17 - 0.37	4,20	K34 - 0.54	3,32

Nebytové priestory (suterén 1.P.P.)

	č. miestnosti	plocha (m ²)
upratovacia komora	0,06	2,65
upratovacia komora	0,12	2,65
upratovacia komora	0,19	2,68
elektorozvodňa	0,05	4,44
elektorozvodňa	0,11	4,45
elektorozvodňa	0,18	4,48
plynová kotolňa	0,14	24,65
spolu		46,00 m ²

Stavebný úrad stanovuje pre užívanie stavby podľa § 82 stavebného zákona tieto podmienky :

1. Stavbu možno užívať v súlade s týmto rozhodnutím. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané platné predpisy, týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
3. Stavba sa môže užívať na povolený účel až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby a príslušné rozhodnutia uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
5. Vlastník stavby je povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarneho a hygienického závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
4. Vlastník je ďalej povinný prevádzkovať plynové kotle v súlade s technicko-prevádzkovými podmienkami výrobcu.
5. Vlastník objektu, resp. prevádzkovateľ výťahov je povinný ihneď po obdržaní tohto rozhodnutia trvalo zadať oprávnenej organizácii vykonávanie pravidelných revízií predpísaných STN.

Kolaudačné konanie bolo v zmysle § 81 ods. 4 stavebného zákona spojené s konaním o zmene stavby podľa § 68 stavebného zákona. Vzhľadom na to, že sa jednalo o nepodstatné zmeny skutočného realizovania stavby oproti overenej dokumentácii v stavebnom konaní, bolo možné ich vyznačiť v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby. Zakreslené zmeny nevyžadovali osobitné konanie a stavebný úrad ich odsúhlasuje.

Námietky účastníkov konania neboli vznesené.

Stavebníkovi sa súčasne podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších noriel správny poplatok v sume 2000,-Sk, slovom dvetisíc korún slovenských, ktorý stavebník zaplatil pred vydaním tohto kolaudačného rozhodnutia.

O d ť v o d n e n i e :

Stavebník : SLANEC s.r.o., Karadžičova 10, 821 08 Bratislava, v zastúpení G-MANAGEMENT s.r.o., Karadžičova 10, 821 08 Bratislava Bratislava požiadal dňa 27.6.2008 s posledným doložením dňa 24.9.2008 tunajší stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu uvedenú vo výroku tohto rozhodnutia.

Na stavbu bolo Mestskou časťou Bratislava Nové Mesto vydané stavebné povolenie pod č. ÚK a SP – 2006-07/1905-MTS zo dňa 16.4.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.4.2007. Listom č. ÚK a SP – 2008/1391 - EKT zo dňa 31.7.2008 oznámil stavebný úrad

začatie kolaudačného konania. Miestne zisťovanie a ústne pojednávanie sa uskutočnilo dňa 3.9.2008, z ktorého bol spísaný protokol.

Ku kolaudačnému konaniu boli predložené doklady preukazujúce výsledky predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, projekt skutočnej realizácie stavby, geometrický plán, záznam o prevzatí geodetickej dokumentácie správcom digitálnej technickej mapy mesta č. 2008/0801 zo dňa 22.7.2008, súhlas Magistrátu hl. m. SR odd. ŽP, zo dňa 31.7.2008 č. MAGS OŽP 41058/2008-274038/Ma, ktorým sa povoľuje užívanie malých zdrojov znečistenia ovzdušia a kladné vyjadrenia:

- Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru č. ORHZ – 3009/2008 zo dňa 3.9.2008
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva č : RHVZ-23-11540/2008 zo dňa 22.9.2008
- Inšpektorát práce : č. IBA – 4802-12-2./ZS-C22-08 zo dňa 3.9.2008

Stavebný úrad v kolaudačnom konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Na základe hore uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výrokovej časti tohto rozhodnutia uvedené.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie podľa §54 správneho poriadku v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší stavebný úrad – Mestskú časť Bratislava- Nové Mesto, Junácka 1, 831 91 Bratislava 3. Ak stavebný úrad prípadnému odvolaniu nemôže vyhovieť v zmysle podmienok podľa §57 ods.1 správneho poriadku, predloží ho na odvolacie konanie Krajskému stavebnému úradu v Bratislave. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa Piatej časti Občianskeho súdneho poriadku po vyčerpaní riadneho oprávneho prostriedku v správnom konaní.



Ing. Richard Frimel
starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

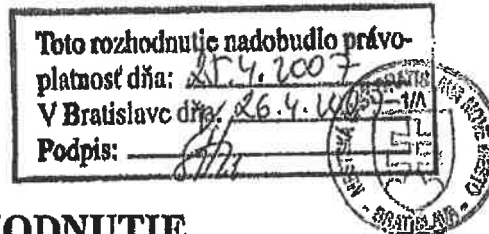
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

oddelenie územného konania a stavebného poriadku

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

Číslo : ÚK a SP – 2006-07/1905-MST - SP

Bratislava 16.04.2007



ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa § 2 písm. e/ a § 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení platných dodatkov a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na podklade vykonaného stavebného konania rozhodol takto :

Podľa § 60 – § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e

v spojenom územnom a stavebnom konaní stavbu „Obytný súbor Slanec G2 – bytový dom s polyfunkciou PBD – Slanec juh, Bratislava“ na pozemkoch parc. č. 4283/45, 46, 47, 150, 151, 152, 164 v k. ú. Vinohrady, stavebníkovi

SLANEC s.r.o.,

Šafárikovo nám. 4, Bratislava (zastúpený na základe splnomocnenia G-MANAGEMENT, s.r.o., Šafárikovo nám. 4, Bratislava) podľa projektovej dokumentácie z 07/2006, ktorú vypracoval A 3 A – Architekti, Ing. arch Jozef Ondriaš, Ing. arch. Mária Žitňanský, Uhrova 18, Bratislava, overenej v stavebnom konaní.

Novostavba polyfunkčného bytového domu pozostáva zo stavebných objektov:

SO 107	Polyfunkčný bytový dom PBD
SO 207	Retenčná nádrž na dažďovú vodu pre polyfunkčný bytový dom PBD
SO 307	Spevnené plochy pre polyfunkčný bytový dom PBD
SO 320	Detské ihriská
SO 330	Sadové úpravy

Popis riešenia :

Projekt rieši výstavbu bytového domu s polyfunkciou v zóne Slanec – juh.

Pre výstavbu celého obytného súboru Slanec bola zrealizovaná príprava územia – kompletne vybudovanie technickej infraštruktúry, skolaudovanej v termínoch 11/2006-02/2007.

Pre umiestnenie stavby sa stanovujú nasledovné podmienky :

Stavba sa umiestňuje tak, ako je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Stavba bytového domu s polyfunkciou sa umiestňuje na pozemkoch parc. č. 4283/45, 46, 47, 150, 151, 152, 164 v k. ú. Vinohrady.

Umiestnenie voči susedným nehnuteľnostiam :

Najkratšia vzdialenosť obvodovej steny polyfunkčného bytového domu od hranice susedného pozemku (z južnej strany) parc.č. 4281 je 6,00 m, vzdialenosť obvodovej steny polyfunkčného bytového domu od hranice pozemku parc. č. 4466/66 (komunikácia z južnej strany) m je 5,5 m, najkratšia vzdialenosť obvodovej steny polyfunkčného bytového domu s od hranice susedného pozemku parc. č. 4283/44 (komunikácia zo severnej strany) je 4,50 m, najkratšia vzdialenosť obvodovej steny polyfunkčného bytového domu od hranice pozemku parc. č. 4466/66 (komunikácia zo západnej strany) je 6,05 m v k. ú. Vinohrady.

Severozápadný roh polyfunkčného bytového domu je vo vzdialenosti 16,30 m od rohu južného rohu objektu na pozemku parc.č. 4283/40 a vo vzdialenosti 8,35 m od západnej hranice pozemkov parc.č. 4283/46 (budúca zeleň) a parc.č. 4466/66 (jestvujúca komunikácia).

Severovýchodný roh polyfunkčného bytového domu je vo vzdialenosti 4,50 m od hranice pozemkov parc.č.4283/150 a pozemku parc.č. 4283/149 (jestvujúca komunikácia) priamo na hranici pozemkov parc.č. 4283/151 a pozemku parc.č. 4283/152.

Západná obvodová stena objektu je priamo na hranici pozemkov parc.č. 4283/47 a pozemku parc.č. 4283/46.

Juhozápadný roh polyfunkčného bytového domu je vo vzdialenosti 6,05 m od hranice pozemku 4283/47 a pozemku parc.č. 4283/45 a južná obvodová stena je vo vzdialenosti 3,55 m od severného rohu (z východnej strany) jestvujúceho objektu čerpacej stanice na pozemku parc.č. 4283/49.

Východná obvodová stena objektu je priamo na hranici pozemkov parc.č. 4283/151 a pozemku parc.č. 4283/152.

Juhovýchodný roh polyfunkčného bytového domu je vo vzdialenosti 6,00 m od hranice pozemku 4283/151 a pozemku parc.č. 4281. Južná obvodová stena je v premennej vzdialenosti od 5,50 m do 8,35 m od pozemku parc.č. 4281.

Polyfunkčný bytový dom je budova obdĺžnikového pôdorysu zakriveného tvaru písmena „S“. Má jedno podzemné a 5 nadzemných podlaží, tvoria ho dva dilatačné celky. V podzemnom podlaží je halová garáž – 40 státí - s jedným vjazdom, domová a technická vybavenosť (plynová kotolňa, elektromerne). Na 1. NP je umiestnená občianska vybavenosť. Na 2. – 5. NP je riešená bytová časť s 36 bytmi, prístupná tromi komunikačnými jadrami so schodiskami a výťahmi. Konštrukčne sa jedná o železobetónovú priestorovú konštrukciu.

Pre objekt je vybudovaná delená kanalizácia. Dažďové vody budú odvádzané do retenčnej nádrže pre následné polievanie zelene.

K objektu PBD prislúchajú spevnené plochy, napojené na vybudované komunikácie. Sadové úpravy zabezpečia parkovú zeleň v okolí objektov.

Navrhovanou stavbou vzniknú bytové jednotky s kompletným príslušenstvom :

Byt číslo	Podlažie	Počet izieb	Úžitková plocha m ²	Obytná plocha m ²	Terasy / loggie m ²	Plocha spolu m ²
1	2NP	3,00	76,20	43,33	6,02	82,22
2	2NP	1,00	28,10	14,18	9,32	37,42
3	2NP	1,00	31,72	18,37	11,63	43,35
4	2NP	3,00	73,49	45,53	6,96	80,45
5	2NP	3,00	75,83	46,27	6,96	82,79
6	2NP	1,00	27,68	13,90	9,19	36,87
7	2NP	1,00	31,46	18,38	11,63	43,09
8	2NP	3,00	73,41	45,46	6,75	80,16
9	2NP	3,00	73,79	46,44	5,38	79,17
10	2NP	1,00	25,00	11,76	7,57	32,57
11	2NP	1,00	30,05	16,03	10,05	40,10
12	2NP	3,00	81,68	46,59	21,17	102,85
13	3NP	3,00	76,20	43,33	23,03	99,23
14	3NP	1,00	28,10	14,18	8,81	36,91
15	3NP	1,00	31,72	18,37	11,01	42,73
16	3NP	3,00	73,49	45,53	22,17	95,66
17	3NP	3,00	75,83	46,27	24,13	99,96
18	3NP	1,00	27,68	13,90	8,70	36,38
19	3NP	1,00	31,46	18,38	11,02	42,48
20	3NP	3,00	73,41	45,46	21,79	95,20
21	3NP	3,00	73,79	46,44	24,23	98,02
22	3NP	1,00	25,00	11,76	7,16	32,16
23	3NP	1,00	30,05	16,63	9,48	39,53
24	3NP	3,00	81,68	46,59	63,36	145,04
25	4NP	2,00	49,76	29,34	11,10	60,86
26	4NP	2,00	53,45	33,49	0,00	53,45
27	4NP	2,00	49,52	29,14	0,00	49,52
28	4NP	2,00	53,36	33,65	0,00	53,36
29	4NP	2,00	44,08	24,71	0,00	44,08
30	4NP	2,00	50,59	30,65	12,10	62,69
31	4NP/5NP	4,00	144,59	105,43	63,23	207,82
32	4NP/5NP	4,00	140,20	106,66	28,30	168,50
33	4NP/5NP	4,00	143,94	105,47	28,35	172,29
34	4NP/5NP	4,00	139,80	106,25	27,96	167,76
35	4NP/5NP	4,00	142,05	103,89	27,95	170,00
36	4NP/5NP	4,00	157,76	117,54	69,71	227,47

3 042,14

Počet parkovacích státi v objekte - 40 ks
Počet pivničných koblek v objekte - 33 ks - 129,70 m²

Technické zázemie - 1.PP:

elektrorozvodne: 3 ks : 4,44 m² + 4,44 m² + 4,48 m² : 13,36 m²
technická vybavenosť : 2,98 m² + 2,98 m² + 2,94 m² : 8,90 m²
plynová kotolňa : 24,04 m²
upratovačka : 2,76 m² + 2,76 m² + 2,79 m² : 8,31 m²

Spoločné priestory - 1.NP :

kočky : 2,65 m² + 2,65 m² + 2,69 m² : 7,99 m²

Občianska vybavenosť - 1.NP

:

OV1 : 122,22 m²
OV2 : 119,53 m²
OV3 : 118,95 m²
OV4 : 196,46 m²
OV5 : 124,42 m²

Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto podmienky :

- 1) Stavba sa bude realizovať podľa predloženej projektovej dokumentácie z 07/2006, ktorú vypracoval A 3 A – Architekti, Ing. arch Jozef Ondriaš, Ing. arch. Mária Žitňanský, Uhrova 18, Bratislava, overenej v stavebnom konaní, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohoto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
- 2) So stavebnými prácami na stavbe možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia. Stavebné povolenie stráca platnosť ak stavba nebude začatá do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia (§ 67 stavebného zákona), pokiaľ stavebný úrad na opodstatnenú žiadosť stavebníka neurčil dlhšiu lehotu. Stavebník je oprávnený začať stavebné práce až keď stavebný úrad potvrdí na rozhodnutí jeho právoplatnosť a vykonateľnosť.
- 3) Stavenisko musí byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miestach, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia a to prípadne aj úplným ohradením (§ 43i ods. 3, písm. a/ stavebného zákona).
- 4) Pri realizácii stavby je potrebné dodržať predpisy a normy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku v zmysle vyhl. SÚBP a SBÚ č. 374/1990 Zb. „Bezpečnosť práce pri stavebných činnostiach“ a ustanovenia § 43i ods. 3, písm. e/g/h/ stavebného zákona.
- 5) Stavenisko musí byť označené ako stavenisko s uvedením potrebných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby (§ 43i, ods. 3 písm. b/ stavebného zákona). Stavenisko je potrebné

- označiť identifikačnou tabuľou, ktorá musí byť umiestnená pri vstupe na stavenisko s týmito údajmi :
- a) názov stavby
 - b) názov investora
 - c) názov zhotoviteľa stavby a stavbyvedúceho
 - d) termín začatia a ukončenia stavby
 - e) kto a kedy stavbu povolil
- 6) Stavenisko musí umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia staveniska (§43i ods. 3, písm. d/ stavebného zákona) na príslušnom stavebnom pozemku. Stavebník je povinný uskutočňovať stavebné práce výlučne na pozemku ku ktorému má vlastnícky alebo iný právny vzťah.
 - 7) Stavenisko musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu (§ 43i ods. 3, písm. f/ stavebného zákona). Stavebník ku kolaudácii doloží doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavby, pričom budú dodržané ust. zák. č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
 - 8) Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Stavebník je povinný do 15 dní po skončení výberového konania, najneskôr od začatia stavby, oznámiť stavebnému úradu meno a adresu zhotoviteľa stavby a zabezpečenie odborného vedenia stavby. Bez zabezpečenia odborného vedenia stavby nesmie byť začaté so stavebnými prácami. Stavebník je povinný písomne nahlásiť stavebnému úradu začatie stavebných prác.
 - 9) Stavba bude ukončená do 36 mesiacov od začatia stavby.
 - 10) Stavebník musí zabezpečiť, aby počas celej doby výstavby bola na stavbe k dispozícii príslušná projektová dokumentácia overená stavebným úradom, stavebné povolenie a stavebný a montážny denník.
 - 11) Stavebník a dodávateľ sú povinní dbať na to, aby pri realizácii stavby neboli spôsobené škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku. V prípade, že dôjde k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach je stavebník povinný ich na vlastné náklady odstrániť.
 - 12) Bez súhlasu majiteľa nie je povolené skladovanie materiálu na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve stavebníka. O povolenie na zaujatie verejného priestranstva je nutné požiadať Mestskú časť Bratislava - Nové Mesto.
 - 13) Stavebník je povinný zabezpečiť ochranu verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia (§ 66 ods. 2, písm. b/ stavebného zákona). Pri realizácii stavby maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
 - 14) Stavebník je povinný použiť na stavbe vhodné stavebné výrobky v zmysle zák. č. 90/1998 Z. z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.
 - 15) Počas realizácie stavebných prác je nutné chrániť proti poškodeniu okolité vzrastlé stromy.

- 16) Inštalácie vody, plynu, električky, ústredného kúrenia a slaboprúdu sa musia realizovať podľa slovenských technických noriem a výkresovej dokumentácie. Inštalácie môže vykonať organizácia k tomu oprávnená alebo osoba pre túto činnosť odborne spôsobilá.
- 17) V prípade nutných rozkopávok, pred ich začatím je potrebné požiadať príslušný cestný orgán o rozkopávkové povolenie v zmysle VZN hl. m. SR č. 12/96 o vykonávaní rozkopávkových prác na území hl. m. SR Bratislavy.
- 18) Dokončenú stavbu možno užívať až po jej skolaudovaní. Stavebný úrad vydá kolaudačné rozhodnutie podľa § 82 stavebného zákona stavebníkovi na jeho návrh po skončení stavby. K návrhu na kolaudačné rozhodnutie priloží doklady podľa § 17 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z.
- 19) Stavebník je povinný bezodkladne ohlásiť povoľujúcemu stavebnému úradu a Pamiatkovému úradu v Bratislave, výskyt zvláštnych predmetov a iných vecí, ktoré sa objavili pri výkopoch a ktoré môžu mať pamiatkový alebo archeologický charakter a vyčakať na ďalšie dispozície uvedených orgánov.

20) Stavebník je povinný splniť nasledovné podmienky a rešpektovať uvedené stanoviská dotknutých orgánov a organizácií :

- MsČ Bratislava – Nové Mesto, záväzné stanovisko č. Star-653/06 zo dňa 16.03.2006 s podmienkami, najmä :
 - dodržanie platných noriem a predpisov s osobitným zreteľom na ustanovenia cestného zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších noviel a doplnkov; zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších novelizácií,
 - dodržanie požiadaviek správcov inžinierskych sietí;
 - dodržania opodstatnených požiadaviek vlastníkov susediacich nehnuteľností
 - vylúčenie negatívnych vplyvov výstavby na okolité životné prostredie
- Hl. m. SR Bratislava, súhlasné stanovisko č. MAG/2006/30412/66264Ma zo dňa 09.11.2006, s podmienkami:
 - preukázať v kolaudačnom konaní odvod znečisťujúcich látok zo 6 plynových kotlov dvoma komínmi s ústím vo výške + 16,950 s prevýšením 1,5 m nad najvyšším bodom strechy , zo 6 krbov dvoma komínmi s ústím vo výške + 16,950 m, vetranie z garáží bude núteným spôsobom 2 ventilátormi v zmysle schválenej projektovej dokumentácie
 - obmedziť pri realizácii stavby maximálne znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu. Zariadenia, v ktorých sa manipuluje a prašnými látkami zakapotať.
- Hl. m. SR Bratislava, IV. sekcia – dopravy a cestného hospodárstva, vyjadrenie č. MAG-2006-34495-76229-1/Bá-439 zo dňa 11.12.2006, s podmienkami:
 - Upozorňujeme, že na sieť verejného osvetlenia mesta Bratislavy v správe OCH môže byť napojené len osvetlenie komunikácií, ktoré sú, resp. budú bezodplatne odovzdané do majetku hl. m. SR Bratislavy. Ak novo budované komunikácie zostanú v majetku

investora, ich osvetlenie musí byť napojené na zdroj energie investora a OCH ho nepreberie do správy.

- v zmysle cestného zákona v úplnom znení vyhlásenom pod číslom 135/61 Z.z. a v znení neskorších predpisov a noviel je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbu znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách, a výstavbu zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky
- Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave vyjadrenie č. ZPH/2006/01249/III/DAD zo dňa 09.01.2006 s podmienkami :
- držiteľ odpadov je povinný odovzdávať odpady na zneškodnenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené
 - držiteľovi odpadu sa nepovoľuje odpad skladovať, tento sa musí hneď po vytvorení odvieŕť k oprávnenému odberateľovi
 - držiteľ odpadov bude odpady zhromažďovať podľa druhov odpadov a zabezpečí ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiadúcim účinkom
 - držiteľ odpadov zabezpečí zhodnotenie stavebných odpadov prostredníctvom osoby oprávnenej nakladať s odpadmi, v prípade, že to nie je možné alebo účelné zabezpečí ich zneškodnenie
 - nakoľko celkové množstvo odpadov z uskutočňovania stavebných prác presiahne súhrnné množstvo 200 ton za rok, je držiteľ stavebných odpadov povinný zabezpečiť ich materiálové zhodnotenie
 - držiteľ odpadov bude viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, ich zhodnotení a zneškodnení
 - držiteľ odpadov predloží hlásenie o vzniku a nakladaní s odpadom (§ 10 vyhláška MŽP SR č. 283/2001 Z.z.) ak ročne nakladá s viac ako jednou tonou ostatných odpadov v termíne do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka
 - držiteľ odpadov v kolaudačnom konaní predloží stavebnému úradu doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou
- Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave vyjadrenie č. ZPO/2005/01252/BUB-BAIII zo dňa 06.02.2006 – bez pripomienok
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, posudok č. RÚVZ/21-18290/2006 zo dňa 24.03.2006, súhlas s podmienkami:
- technickými a technologickými opatreniami zabezpečiť všetky zdroje hluku (kotelne, garáže, vzduchotechnické zariadenia) tak, aby ich prevádzka nebola zdrojom nadmernej hlučnosti pre vlastné aj okolité obytné prostredie, podľa požiadaviek Nariadenia vlády č. 40/2002 Z.z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami
 - zabezpečiť potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť medzi bytovými a nebytovými priestormi tak, aby boli zabezpečené požiadavky STN 73 0532 Akustika – hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií
 - v polyfunkčnom bytovom dome umiestňovať len funkcie (služby) zlučiteľné s funkciou bývania
 - ku kolaudácii stavby preukázať:

- a/ výsledkom laboratórneho rozboru vzorky vody z vnútorných rozvodov, že voda dodávaná do predmetného obytného súboru spĺňa kritériá Vyhlášky MZ SR č. 151/2004 Z.z. o požiadavkách na pitnú vodu a kontrolu kvality pitnej vody
 - b/ protokolom z merania hluku splnenie požiadaviek podľa Nariadenia vlády č. 40/2002 Z.z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami
- Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 295/2005 zo dňa 30.12.2005, stavba spĺňa základné všeobecné technické požiadavky a podmienky z hľadiska prístupnosti a užívania osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z.z..
 - Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave stanovisko č. ORHZ-4021/OPP-2006 zo dňa 16.11.2006 – bez pripomienok
 - OLO, a.s., súhlasné stanovisko č. Zak/724/06-Šá zo dňa 11.12.2006
 - Hydromeliorácie, š.p., vyjadrenie č. 5022-2/110/2006 zo dňa 13.09.2006 s upozornením:
 - Južne od lokality G2 sa nachádza kanál „Vinohrady“ (evid. č.. 5103 001 001), ktorý bol vybudovaný v r. 1969 o dĺžke 0,509 km v rámci stavby „Odvodnenie pozemkov JRD Vinohrady“ v správe Hydromeliorácie, š.p.. Pri realizácii výstavby žiadame uvedený kanál rešpektovať, vrátane ochranného pásma 5 m od brehov čiar kanála
 - GEON, s.r.o., vyjadrenie č. GEON/SL01/2006 zo dňa 07.11.2006 a stanovisko č. GEON/SL04/11/2006 zo dňa 09.11.2006 bez pripomienok
 - Letecký úrad SR, stanovisko zo dňa 20.06.2006, stavba rešpektuje výšku stanovenú ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika a svojím charakterom neohrozuje bezpečnosť leteckej prevádzky.

Podmienky stavebného úradu :

- stavebník je povinný zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 126/2006 o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov § 17ods.1 písm. a) a § 36 ods.1 písm. b)
- stavebník môže stavebné práce, ktoré svojimi zariadeniami a účinkami sú zdrojom hluku , infrazvuku a vibrácií (Nariadenia vlády SR č. 339/2006, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií) a môžu obťažovať okolie v zastavanom území, vykonávať len v pondelok až piatok v čase od 7,00 do 19,00 hod..
- stavebník zabezpečí dodržiavanie čistoty v okolí stavby, vykoná opatrenia na zamedzenie možnosti padania stavebného materiálu príp. iných stavebných pomôcok na susedné pozemky, v prípade poškodenia susedných nehnuteľností uviesť ich do pôvodného stavu a ak to nie je možné, alebo hospodársky účelné poskytnúť vlastníčkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škôd

Osobitné podmienky stavebného úradu v zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Krajského úradu životného prostredia v Bratislave č. 1/2005 zo dňa 13.1.2005, ktorou sa vykonáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia :

- stavebník je povinný zabezpečiť denne počas trvania nebezpečenstva prekročenia limitných noriem (hodnôt – ak prekročenie 24 hodinovej koncentrácie pre PM-10 prach dosiahne hodnotu 30) pravidelné čistenie komunikácií znečistených výjazdov vozidiel zo stavieb, kropenie a čistenie komunikácií a chodníkov prilahlých k stavbe a verejných priestranstiev
- stavebník je povinný zabezpečiť nepretržité prekrytie kontajnerov veľkoobjemových odpadov na stavbe a pri ich preprave stavebník je povinný zabezpečiť pri realizácii nových investičných zámerov zatrávenie nespevnených plôch.

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. v znení neskorších noviel vo výške 3500,- Sk, slovom tritisícpäťsto slovenských korún, stavebník zaplatil pred vydaním tohoto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Stavebník SLANEC, s.r.o., Šafárikovo nám. 4, Bratislava (zastúpený na základe splnomocnenia G-MANAGEMENT, s.r.o., Šafárikovo nám. 4, Bratislava) požiadal listom zo dňa 13.11.2006 o stavebné povolenie na stavbu „Obytný súbor Slanec G2 – bytový dom s polyfunkciou PBD – Slanec juh, Bratislava“ na pozemkoch parc. č. 4283/45, 46, 47, 150, 151, 152, 164 v k. ú. Vinohrady.

Stavebný úrad listom č. ÚK a SP -2006-07/1905-MST zo dňa 05.03.2007 oznámil začatie spojeného územného a stavebného konania na hore uvedenú stavbu.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 61, § 62 a § 64 stavebného zákona, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia.

Stavba je v súlade s aktualizáciou územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorými sú vymedzené v riešenom území segmenty so zmenou funkcie tak, aby v nich mohla byť realizovaná málo podlažná zástavba s príslušnou technickou a dopravnou vybavenosťou. Umiestnenie stavby „Obytný súbor Slanec – polyfunkčný bytový dom - PBD“ rieši územný plán zóny „Podhorský pás“ z roku 2006.

V konaní boli predložené tieto doklady :

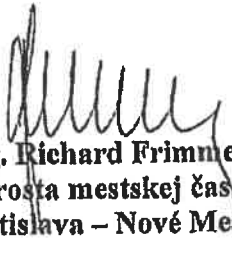
- výpis z LV č. 4375, 5000, 5211, 5281, k. ú. Vinohrady a kópia z katastrálnej mapy
- stanoviská : záväzné stanovisko starostu MsČ Bratislava - Nové Mesto, Hl. m SR Bratislava – OCH, OŽP, plnomocnenia, Obvodný pozemkový úrad v Bratislave, Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, Slovenský zväz telesne postihnutých, OR HaZZ v Bratislave, OLO, a.s., BVS, a.s., GEON, s.r.o., SPP, a.s., OR PZ Bratislava III, Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti toho to rozhodnutia.

Poučenie :

Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom stavebnom úrade, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

Doručuje sa :

Účastníci konania :

1. SLANEC, s.r.o., Šafárikovo nám. 4, 811 02 Bratislava 1
2. G-MANAGEMENT, s.r.o., Šafárikovo nám. 4, 811 02 Bratislava 1
3. Mgr. Martin Šujanský, Hagarova 3, 831 52 Bratislava
4. Peter Šujanský, Karadžičova 6, 821 08 Bratislava
5. GRUNT, a.s., Šafárikovo nám. 4, 811 02 Bratislava
6. A 3 A – Architekti, Ing. arch Jozef Ondriaš, Ing. arch. Mária Žitňanský, Uhrova 18, Bratislava, – projektant

Dotknuté orgány a organizácie :

7. Hl. m. SR Bratislava, II. sekcia – ÚPM, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1
8. Hl. m. SR Bratislava, II. Sekcia – OÚŽP, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1
9. Hl. m. SR Bratislava, IV. sekcia – OCH, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1
10. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
11. GEON s.r.o., Šafárikovo nám. 4, 811 02 Bratislava 1
12. SPP, a.s., Distribúcia, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
13. OR HaZZ, Staromestská 6, 811 03 Bratislava
14. Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, odbor ochrany prírody a krajiny, Karloveská 2, 842 33 Bratislava
15. Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, odbor odpadového hospodárstva, Karloveská 2, 842 33 Bratislava

LEGENDA MĚSTN
5. N. P. - SPOLOČNÉ PRIESTORY

7.01	MEZ. MESTNOSTI
7.02	STROJNÝ PRIESTOR
7.03	STROJNÝ PRIESTOR
7.04	STROJNÝ PRIESTOR

5. N. P. - BYT M31 - MEZONET

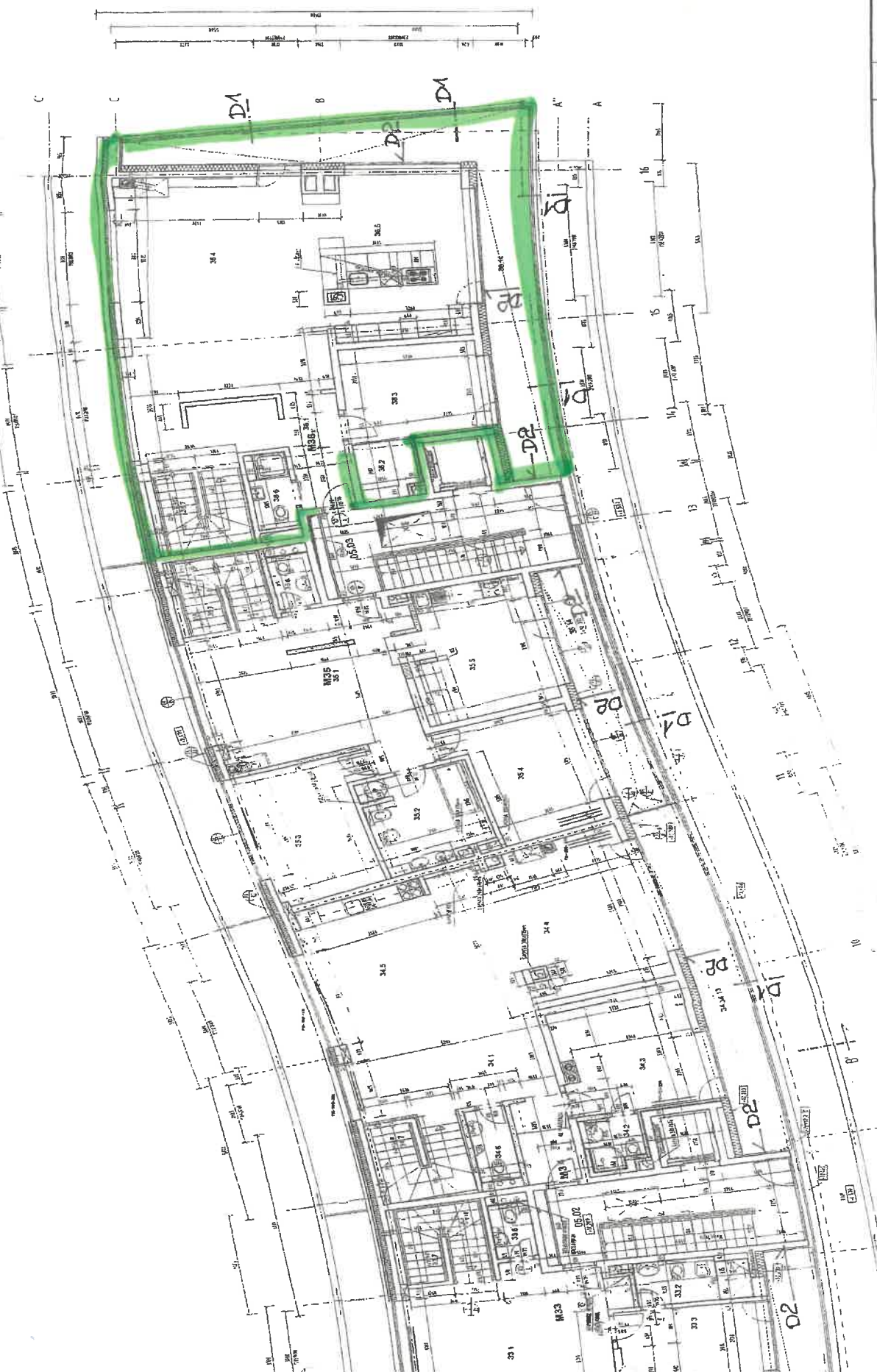
5.01	MEZ. MESTNOSTI
5.02	HALA
5.03	KC
5.04	BYTACI PRIESTOR
5.05	KUCHYňa
5.06	SPALNIA
5.07	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M31" - 5 H.P.
5.08	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M31" - 4 H.P.
5.09	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M31" - 4.5 H.P.
5.10	TERASA
5.11	SPRÁU - 5 H.P.
5.12	SPRÁU - 4.5 H.P.

5. N. P. - BYT M32 - MEZONET

5.01	MEZ. MESTNOSTI
5.02	HALA
5.03	KUCHYňa
5.04	BYTACI PRIESTOR
5.05	KUCHYňa
5.06	SPALNIA
5.07	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M32" - 5 H.P.
5.08	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M32" - 4 H.P.
5.09	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M32" - 4.5 H.P.
5.10	TERASA
5.11	SPRÁU - 5 H.P.
5.12	SPRÁU - 4.5 H.P.

5. N. P. - BYT M33 - MEZONET

5.01	MEZ. MESTNOSTI
5.02	HALA
5.03	KUCHYňa
5.04	BYTACI PRIESTOR
5.05	KUCHYňa
5.06	SPALNIA
5.07	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M33" - 5 H.P.
5.08	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M33" - 4 H.P.
5.09	PRÁČOBNÁ PLOCHA BYTU "M33" - 4.5 H.P.
5.10	TERASA
5.11	SPRÁU - 5 H.P.
5.12	SPRÁU - 4.5 H.P.



Objekt	3248 TERASY HORSKÁ 11 BRATISLAVA
Objednavateľ	BYTOVÉ DRUŽSTVO III, Bratislava Komárňanska č.6
Zhotoviteľ	STREŠTAV UNI s.r.o. GRUZINSKÁ 36 BRATISLAVA
Názov výřresu	PÓDORYS SO ZAKRESLENÍM POLOHY DETAILOV
Podlažie	TERASY 5.NP

Obd | Jan 2020
 Mier | 1:10
 Rok | 2020

P4

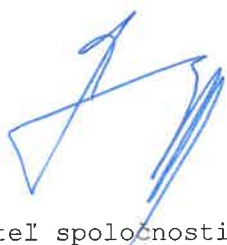


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta 32/B, 811 09 Bratislava zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: STAVEBNÍCTVO, odvetviach: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, pod evidenčným číslom 900247.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 74/2023.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti