



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 24.2.2022

Číslo záznamu: MAG 83979/2022
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh na vydanie súhlasu pre mestskú časť Bratislava–Rača s odstránením časti stavby súp. č. III. 7439 na Strelkovej ulici č. 1 v Bratislave

Predkladateľ

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Ing. Zuzana Danišková, v. r.
vedúca oddelenia ekonomickej a technickej
správy nehnuteľností

Lenka Viziová, v. r.
oddelenie ekonomickej a technickej
správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť MČ Bratislava-Rača +
doplnenie s prílohami
4. Snímka z mapy
5. LV č. 10382
6. Znalecký posudok č. 59/2013
7. Projektová dokumentácia
plánovanej revitalizácie
8. Fotodokumentácia
9. Rozhodnutie MČ Bratislava-Vajnory

Február 2022

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa článku 80 ods. 2 písm. v) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy odstránenie časti stavby „Experiment Strelkova“ súpisné číslo 7439 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1607/1, k. ú. Rača, a udeľuje Mestskej časti Bratislava-Rača súhlas s odstránením časti stavby „Experiment Strelkova“, za podmienok:

1. Mestská časť Bratislava-Rača odstráni časť stavby so súpis. č. 7439 na pozemku parc. č. 1607/1 na vlastné náklady, zabezpečí všetky potrebné doklady pre vydanie povolenia na odstránenie stavby, a tiež realizáciu likvidácie časti stavby, a zároveň,
2. Mestská časť Bratislava-Rača vybuduje na nezastavanom pozemku, ktorý sa uvoľní zbúraním časti stavby so súpis. č. 7439 voľnočasový park Strelkova ulica, určený širokej verejnosti, a to najneskôr do 5 rokov odo dňa vydania súhlasného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k odstráneniu časti stavby.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na udelenie alebo neudelenie súhlasu mestskej časti
Bratislava-Rača s odstránením časti stavby Experiment Strelkova
a návrh na udelenie alebo neudelenie splnomocnenia
v konaní o odstránenie stavby

ŽIADATEĽ: Mestská časť Bratislava-Rača
Kubačova 21
Bratislava

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI **K.Ú. RAČA**

Stavba Experiment Strelkova súpis. č. 7439 na pozemkoch parc. č. 1607/1 a parc. č. 1607/26, zapísaná na LV č. 10382, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Rača. Ide o objekt bývalých detských jasí Strelkova 1. Stavba s pozemkom parc. č. 1607/1 je zverená do správy Mestskej časti Bratislava – Rača, Hospodárskou zmluvou č. 139/ObHSŠZaDJ zo dňa 28.06.1990 a protokolom č.64/1991 zo dňa 30.09.1991 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov (ďalej len „stavba Strelkova“).

Stavba Strelkova so súpis. č. 7439 umiestnená pozemkoch parc. č. 1607/1 a 1607/26, zapísaná na LV č. 10382

obstarávacía cena 233 650,77 Eur

odpísané k 31.12.2021.....222 964,98 Eur

zostatková cena k 31.12.202110 685,79 Eur

Mestská časť Bratislava – Rača nám svojím listom doručeným dňa 24.09.2021 zaslala statický posudok podľa ktorého stavba „Experiment Strelkova“ má po svojej určenej životnosti a ďalšie užívanie konštrukcií, z ktorých je budova postavená statik neodporúča.

Mestská časť Bratislava Rača doložila Znalecký posudok č.59/2013 vyhotovený Ing, Alžbetou Moravčíkovou znalkyňou z odboru stavebníctvo, podľa ktorého mala stavba „Experiment Strelkova“ v roku 2013 zistenú trhovú hodnotu 53 762,83Eur.

SKUTKOVÝ STAV

Objekt bývalých detských jasí (Pavilón „A“), Strelkova 1, postavený na parc. č. 1607/1 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 422m², zapísaný na liste vlastníctva č.10382 vlastník Hlavné mesto SR Bratislava – správa Mestská časť Bratislava - Rača a na pozemku parc. č. 1607/26 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 12m², zapísaný na liste vlastníctva č.6038 vo vlastníctve fyzickej osoby, oporný múr na juhovýchodnej hranici parciel č.1607/49 a 1607/50 vrátane spevnených povrchov.

Objekt tvorí dvojpodlažná budova podpivničená technickým suterénom a ukončená plochou strechou. Súčasťou objektov určených na asanáciu je aj spojovací most Pavilónu „A“ s Pavilónom „B“ (stavba súpisné číslo III. 9462, postavená na pozemku parc. č. 1607/24, nie je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy) a objekt kočikárne, súčasť Pavilónu „A“. Pôdorysné rozmery objektu sú 18,2m x 10,8m a kočikárne 6,75m x 5,7m.

Základný nosný systém detských jaslí tvorí typová ľahká oceľová skeletová konštrukcia systému BAUMS (Bratislavská univerzálna montovaná sústava). Nosnú konštrukciu tvoria priehradové strešné nosníky, plnostenné prievlaky, stĺpy a stužidlá. Obvodový plášť je vytvorený z ľahkých stenových panelov. Stenové panely sú plné alebo z kompletizovaných výplňových okenných alebo dverných dielcov. Technický suterén tvoria murované steny, strop je zo železobetónových dutinových stropných panelov PZD. Kočíkárň je dvojpodlažný objekt z nosných murovaných stien, stropné konštrukcie sú tvorené železobetónovými doskami alebo panelmi PZD. Spojovací most je od Pavilónu „B“, ktorého sa asanácia netýka dilatačne oddelený. Objekt je založený na jednoduchých základových pásoch pod nosnými stenami technického suterénu, stĺpy spojovacieho mostu sú na základových pätkách.

V doplnení svojej žiadosti Mestská časť Bratislava – Rača, pre odôvodnenie svojej žiadosti predložila Statický posudok vyhotovený Ing. Miroslavom Lackom, Hany Meličkovej 12, Bratislava, v 03//2018, v ktorom autorizovaný stavebný inžinier z oboru statika stavieb v článku 6 uvádza, citujem: Po zhodnotení analýzy nosnej konštrukcie a na základe stavebnotechnického vizuálneho prieskumu a zhodnotenia v odseku 5 konštatujem nasledovné:

- Objekt kočikárň pre ďalšie využitie Vyhovuje
- Spojovacia chodba (spojovací most) pre ďalšie využitie Nevyhovuje
- Obvodový plášť Pavilónu „A“ pre ďalšie využitie Nevyhovuje
- Ľahkú oceľovú konštrukciu systému BAUMS zo subtílnych a tenkých prvkov v niektorých častiach hrúbky 3 a 4 mm považujem z hľadiska statického a stavebnotechnického na Nevyhovujúcu, s uvažovaním že konštrukcia už má za sebou takmer 50 rokov používania a ešte by mala byť používaná ďalších 50 rokov.

Mestská časť Bratislava - Rača požiadala o bezodkladné poskytnutie písomného súhlasu s odstránením stavby Strelkova, pričom svoju žiadosť odôvodňuje tým, že stavba Experiment Strelkova je nefunkčná, dlhodobo neužívaná a v dezolátnom stave sú zdevastované murované konštrukcie nosné aj nenosné, sú silne narušené železobetónové konštrukcie, obnažená skorodovaná nosná výstuž, skorodované prvky oceľových stĺpov a väzníkov. Stavba nespĺňa návrhové kritériá na odolnosť, použiteľnosť a trvanlivosť, preto ju navrhujú odstrániť.



MAG0P00XIMS2



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Miestny úrad, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35



Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
JUDr. Andrej Bednárík
Primaciálne nám. 1, P.O. Box 192
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	10853/2321/2021/SMI-jan	Mgr. Janík/kl.27	09.08.2021

Vec

Žiadosť o stanovisko k odstráneniu stavby súpisné číslo III. 7439 na Strelkovej ul. č. 1

Dovoľujeme si Vás požiadať o udelenie súhlasu k odstráneniu stavby súpisné číslo III. 7439 postavenej na pozemkoch parc. č. 1607/1 a 1607/26, zapísanej na LV č. 10382, k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Dlhodobu nevyužívanú stavbu sa nachádza v areáli Experiment na Adrese Strelkova ul. 1 v Bratislave. Stavba je spolu s pozemkami parc. č. 1607/1, 1607/48, 1607/49, 1607/50, k.ú. Rača vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a zverená do správy Mestskej časti Bratislava-Rača HZ č. 139/ObHSSZaDJ zo dňa 28.03.1990 a protokolom číslo 64/1991 zo dňa 30.09.1991 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zverených do správy Mestskej časti Bratislava-Rača.

Základný popis budovy – terajší stav:

Objekt bývalých detských jasí (Pavilón „A“), Strelkova ul. 1, postavený na parc. č. 1607/1 reg. C KN, LV č. 10382 (vlastník Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská časť Bratislava - Rača) a na pozemku reg. C KN parc. č. 1607/26 o výmere 12 m², zapísaný na LV č. 6038, vo vlastníctve fyzickej osoby, k.ú. Rača, oporný múr na juhovýchodnej hranici parciel 1607/49 a 1607/50 vrátane spevnených povrchov.

Objekt tvorí dvojpodlažná budova podpivničená technickým suterénom a ukončená plochou strechou. Súčasťou objektov určených na asanáciu je aj spojovací most Pavilónu „A“ s Pavilónom „B“ (stavba súpisné č. III. 9462, postavená na pozemku parc. č. 1607/24, nie je vo vlastníctve Hl. mesta) a objekt kočikárne, súčasť pavilónu „A“. Pôdorysné rozmery objektu sú 18,2m x 10,8m a kočikárne 6,75m x 5,7m.

Základný nosný systém detských jasí tvorí typová ľahká oceľová skeletová konštrukcia systému BAUMS (Bratislavská univerzálna montovaná sústava). Nosnú konštrukciu tvoria priehradové strešné nosníky, plnostenné prievlaky, stĺpy a stužidlá. Obvodový plášť je

vytvorený z ľahkých stenových panelov. Stenové panely sú plné alebo z kompletizovaných výplňových okenných alebo dverných dielcov. Technický suterén tvoria murované steny, strop je zo ŽB dutinových stropných panelov PZD.

Kočikáreň je dvojpodlažný objekt z nosných murovaných stien, stropné konštrukcie sú tvorené ŽB doskami alebo panelmi PZD.

Spojovací most je od Pavilónu „B“, ktorého sa asanácia netýka, je dilatčne oddelený.

Objekt je založený na jednoduchých základových pásoch pod nosnými stenami technického suterénu, stĺpy spojovacieho mostu sú na základových pätkách.

Dôvod odstránenia stavby:

Predmetom požadovanej projektovej dokumentácie je asanácia neužívaného objektu, pôvodne slúžiaceho ako detské jasle a jeho príslušenstva. Dôvodom asanácie objektu je jeho NEVYHOVUJÚCI statický stav a príprava územia na parkové a sadové úpravy predmetných pozemkov s prvkami zázemia v súlade s platným územným plánom.

Zámer budúceho využitia pozemkov:

Zámerom Mestskej časti Bratislava-Rača je celková revitalizácia priestoru v zastavanom území mestskej časti, na pozemkoch registra C KN parc. č. 1607/48, 1607/49, 1607/50, 1607/1, zapísaných na LV č. 10382, k.ú. Rača, ktoré sú v správe Mestskej časti Bratislava-Rača tak, aby slúžil tento priestor širokej verejnosti.

Revitalizácia predmetných pozemkov na Strelkovej ulici prinesie obyvateľom priľahlých bytových domov plnohodnotný verejný priestor, ktorý reaguje svojím priestorovým a funkčným usporiadaním na demografiu daného miesta a je reflexiou potrieb rôznych záujmových skupín. Tento zámer revitalizácie daného priestoru, na mieste bývalých jaslí - pozemky parc. č. 1607/48, 49, 50, 1, a časti pozemku E KN parc. č. 1607 o výmere 630 m² na Strelkovej ulici, pretvorí nefunkčný zanedbaný priestor a príľahlú časť pozemku registra E KN parc. č. 1607 na priestor s parkovými úpravami pre skvalitnenie života obyvateľov žijúcich v okolí.

Navrhované riešenie odstránenia stavby:

Časť pavilónu „A“ – stavba súpisné číslo III. 7439 určená na odstránenie, je postavená aj na pozemku reg. C KN parc. č. 1607/26 o výmere 12 m², zapísaný na LV č. 6038, vo vlastníctve fyzickej osoby. Odstraňovanie tejto časti stavby na pozemku parc. č. 1607/26, je vzhľadom na stavebné prepojenie objektu „A“ a objektu „B“ (stavba súpisné č. III. 9462, postavená na pozemku parc. č. 1607/24 vo vlastníctve iných osôb) a premostenie do pavilónu „C“ ekonomicky neefektívne.

Z tohto dôvodu uprednostňuje mestská časť v rámci odstránenia stavby ponechať časť stavby s. č. III. 7439, postavenej na súkromnom pozemku parc. č. 1607/26 o výmere 12 m²,

ktorá bude pričlenená odpredajom k stavbe súpisné číslo III. 9462 na pozemku parc. č. 1607/24, k.ú. Rača.

Stanovenie ceny časti budovy, ktorá sa nezbúra, odporúčame stanoviť pomerom (%) k celkovej zastavanej ploche = $12 \text{ m}^2 / 434 \text{ m}^2 \approx 2,76 \%$. Na stanovenie predajnej ceny budovy stojacej na súkromnom pozemku, odporúčame vychádzať z nového znaleckého posudku. Cena na predaj sa určí pomerom k celkovej ploche, resp. bude vyhotovený znalecký posudok iba na časť budovy, ktorý je postavená na 12 m^2 .

Za skoré vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

S pozdravom



Ing. Róbert Janík, zuser
zástupca starostu

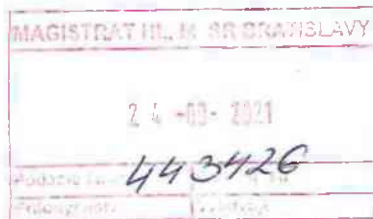
Príloha: snímka z katastrálnej mapy s vyznačenými pozemkami





MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Miestny úrad, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35



MAGS OEaTSN-59544/21

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
JUDr. Andrej Bednárík
Primaciálne nám. 1, P.O. Box 192
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OEaTSN
59544/21-435032/LVi

Naše číslo
15591/2321/2021/SMI-jan

Vybavuje/linka
Mgr. Janík/kl.27

Bratislava
24.09.2021

Vec

Doplnenie žiadosti o stanovisko k odstráneniu stavby súpisné číslo III. 7439 na Strelkovej ul. č. 1

V prílohe Vám k žiadosti o stanovisko k odstráneniu stavby súpisné č. III. 7439 č.j. 10853/2321/2021/SMI-jan doručenej do podateľne Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy dňa 12.08.2021, zasielame HZ č. 139/ObHSŠZaDJ zo dňa 28.03.1990, protokol č. 64/1991, statický posudok na posúdenie statického stavu budovy a projekt revitalizácie daného priestoru, ktorý plánuje mestská časť po odstránení objektu na danom mieste realizovať.

S pozdravom

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA
Miestny úrad
Kubačova 21, 831 06 Bratislava
-44-

Ing. Viera Štrbáková
vedúca odd. hospodárskej správy

Prílohy:

1. HZ č. 139/ObHSŠZaDJ zo dňa 28.03.1990 – overená kópia.
2. Protokol č. 64/1991 zo dňa 30.09.1991 – overená kópia.
3. Statický posudok na posúdenie statického stavu budovy – kópia.
4. Projekt revitalizácie daného priestoru, ktorý plánuje mestská časť po odstránení objektu na danom mieste realizovať – www.uschovna.cz/sk/zasilka/QEE24VRHNJG9D2RI-B27 - v elektronickej forme.

Telefón
02/49112427

Bankové spojenie
SK75020000000000421032

ICO
00304557

Internet
www.raca.sk

E-mail
karol.janik@raca.sk

Hospodárska zmluva

práva hospodárstva

- o prevoze správy národného majetku (§ 347 Hospodárskeho zákonníka)*
- o prevoze vlastníctva národného majetku (§ 349 Hospodárskeho zákonníka)*

Čís.

134 / 10.11.1990 III

Názov Adresa IČO**	Odpovedajúca organizácia	Jej nadriadený orgán
	Obvodná hospodárska správa školských zariadení a DJ Bratislava III Jurského 1	Obvodný národný výbor Bratislava III Jurského 1

Názov Adresa IČO**	Preberajúca organizácia	Jej nadriadený orgán
	Miestny národný výbor Bratislava - Rača, Kubáňova 21	Obvodný národný výbor Bratislava III Jurského 1

práva hospodárstva

1. Prevádza sa správa o vlastníctve** tohto národného majetku

A.	Pol.	Základné prostriedky (názov — druh, popis, invent. čís., u nehnuteľností: obec, kat. územie, čís. LV, čís. vložky, čís. parc. EN, PK, čís. popis., čís. evid.)***	Obstarávacia hodnota	Oprávky ku dňu prevodu	Zostatková hodnota
	1.	Budova č. 12 na súkromnej ul. Kat. územie Bratislava-Rača parc. č. 1607/2 vo výmere 6 153 m ²	7 038 963,-		7 038 963,-
Spolu			7 038 963,-		7 038 963,-
B.	Pol.	Iný majetok (názov, druh a pod.)	Hodnota	Poznámka	
Spolu					

práva hospodárstva

2. Správa o vlastníctve* majetku uvedeného pod bodom 1 prevádza sa ku dňu 1.1.1990

* Nevhodné prečiarknúť.

** Identifikačné číslo organizácie (IČO) podľa jednotného číselníka organizácií ČSSR. Pri názve nadriadeného orgánu sa identifikačné číslo neuvádza.

*** Ak sú predmetom prevodu pozemky, treba tu uviesť ich parcelné čísla uvedené v evidencii nehnuteľností; organizácia musí preto pred vyznačením údajov v tomto bode na príslušnom stredisku geodézie vykonať porovnanie parcelných čísel pozemkov. Zmluvu treba predložiť príslušnému stredisku geodézie na zápis do evidencie nehnuteľností do 60 dní po právnej účinnosti zmluvy.

Práva hospodárenia

3. Správa sa prevádza odplatne za dohodnutú cenu Kčs (ktorú podľa pripojenej špecifikácie preberajúca organizácia zaplatí odovzdávajúcej organizácii do dňa), — bezodplatne dohodou — bezplatne podľa vyhlášky o správe národného majetku (§ 12 vyhl. č. 229/88).

4. Vlastníctvo sa prevádza odplatne za dohodnutú cenu Kčs (ktorú podľa pripojenej špecifikácie preberajúca organizácia zaplatí odovzdávajúcej organizácii do dňa), bezodplatne dohodou.

5. Dôvod prevodu správy a vlastníctva: **práva hospodárenia**

Prevod práva hospodárenia prispôje k lepšej využitiu nár. majetku.

6. Preberajúca organizácia preberá s majetkom tieto práva (pohľadávky):

záväzky:

úloha využívať na školné účely.

7. Osobitné podmienky prevodu:

Na 30.6.1990 ľavý trakt je v nájme HZ v 200. m2, nájomní 21.1990.

8. Počet a označenie príloh, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy:

1. Podľa tejto listiny navrhuje sa vykonať zápis v evidencii nehnuteľností pre preberajúcu organizáciu a pre jej samostatne organizovaný útvar (zložku)** IČO** na stredisku geodézie v vo veci nehnuteľností uvedených v bode 1 tejto listiny.

Odovzdávajúca organizácia

Preberajúca organizácia

V Bratislave dňa 28.3.1990
(pečiatka a podpis)

V Bratislave dňa 28.3.1990
(pečiatka a podpis)
Ing. Libor Rajdhauser CSC
predseda

10. Schvaľovanie doložky príslušných nadriadených orgánov:**

č. V nariadení vnútra, rady HZ č. 310/88 a
vnútra, rady OMV XII č. 18/88 nepodlieha
Táto zmluva sa schvaľuje.

V dňa
(pečiatka a podpis)

č.

Táto zmluva sa schvaľuje.

V dňa
(pečiatka a podpis)

Text	Účet		Suma
	Má dať	Dal	

* Nevhodné prečiarknuť.

* Zápis v EN je možný iba pre samostatné organizačné útvary (zložky) zaradené v jednotnom číselníku organizácií ČSSR.

Schvaľovacia doložka sa pripojí len vtedy, ak podľa platných predpisov alebo rozhodnutí príslušného orgánu je schválenie potrebné.

Poznámka o zaúčtovaní

Meno (šifra)

PROTOKOL 64

o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Rača

Odvzdávajúci : Hlavné mesto SR Bratislava, v zastúpení
prom.hist.Peter Kresánek - primátor mesta

Preberajúci : Mestská časť Bratislava-Rača, v zastúpení
Ing.Libor Pajdlauser CSc. - starosta

I.

Predmetom zverenia majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich práv a záväzkov sú pozemky, ktoré podľa súpisu vyhotoveného Strediskom geodézie Bratislava sú zapísané na LV č. 1, 2, 56, 580, 878, 1014, 1073, 1533, 1585, 1657, 1667, 2072, 2231, 2236, 2408, 2714 v k.ú. Rača, zapísané na bývalý MNV Rača a ObNV Bratislava III.

Nehnuteľností, ktoré nie sú zapísané na Listoch vlastníctva v Stredisku geodézie, ale ku ktorým mal bývalý ObNV Bratislava III. a MNV Rača právo hospodárenia na základe kúpnych zmlúv, hospodárskych zmlúv, vyvlastňovacích rozhodnutí, prípadne vlastníckych zápisov v pozemkovej knihe a v Evidencii nehnuteľností na evidenčných listoch v k.ú. Rača sa taktiež zverujú do správy Mestskej časti Rača.

II.

Spisový materiál sa nachádza v archíve Obvodného úradu Bratislava III. a MNV Rača. Rozsah majetku nie je možné špecifikovať vzhľadom na neúplnú evidenciu.

III.

Majetok sa zveruje bezodplatne do správy dňom 1. 10. 1991 Mestskej časti Bratislava-Rača v zmysle ustan. § 8 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a Štatútu hlavného

mesta SR Bratislavy.

IV.

Neoddeliteľnú súčasť protokolu tvoria aj práva a záväzky vo veci vydávania nehnuteľností v zmysle zák. č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciach a zák. č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

V.

Parcelné čísla jednotlivých pozemkov, ich výmery a ďalšie údaje sa nachádzajú priamo vo výpisoch z Geodézie, ktoré sú prílohou protokolu. Pozemky sa delimitujú bez vyjadrenia ich hodnoty.

VI.

So zvereným majetkom je Mestská časť Bratislava-Rača povinná hospodáriť v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb., Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta.

VII.

Protokol sa vyhotovuje v 6-ich exemplároch, z ktorých 3 dostane odovzdávajúci a 3 vyhotovenia preberajúci.

V Bratislave dňa 30. 9. 1991

Odovzdávajúci :

prom.hist. Peter KRESÁNEK
primátor mesta

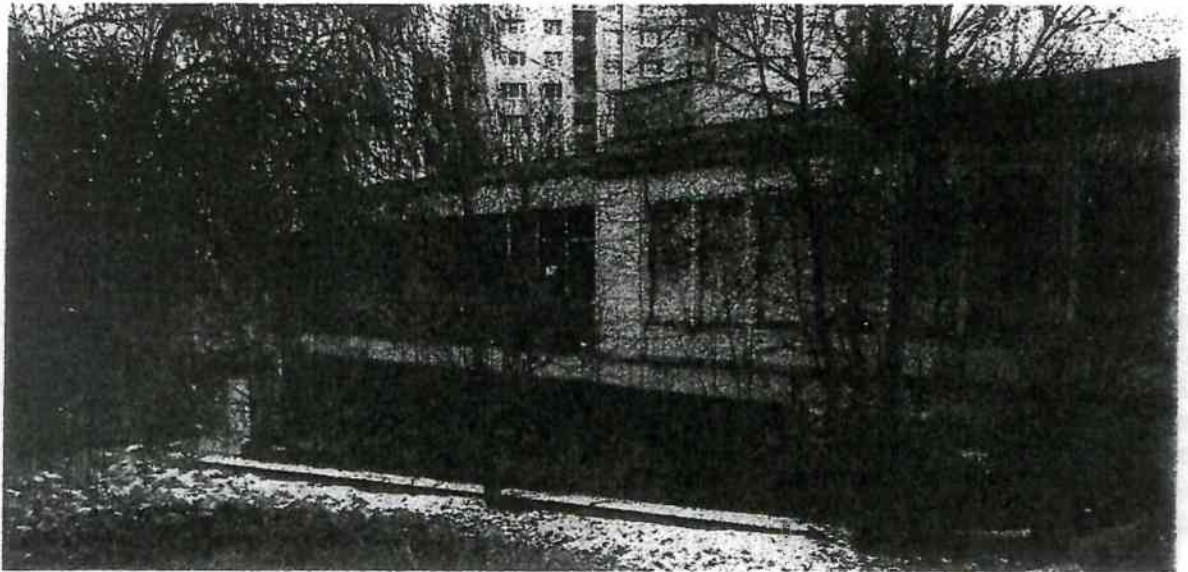


Preberajúci :

Ing. Libor PAJDLHAUSER CSc.
starosta



STATICKÝ POSUDOK



Obrázok: pohľad severný z ulice, zľava : kočíkareň + pavilón A + spojovací most + pavilón B

Obsah :

Statický posudok stavby (Textová časť)	4 A4
Príloha č.1 Fotografie z obhliadky	4 A4
Príloha č.2 Skenované kópie z katalógov BAUMS	11 A4
Výkres č1 Pôdorys stropu nad suterénom	2 A4
Výkres č2 Pôdorys stropov nad prízemím	2 A4
Výkres č3 Pôdorys stropov nad 1. poschodím	2 A4

Názov stavby: Statické zhodnotenie objektu Strelkova 1, Pavilón „A“
Miesto stavby: Strelkova 1 , Bratislava – Rača
Objednávateľ: Mestská časť Bratislava -Rača , Kubačova 21, 831 06 Bratislava
Riešiteľ.: Ing. Miroslav LACKO, Hany Meličkovej 12, 841 05 Bratislava 4
Dátum: 03 / 2018



Sada číslo

2

STATICKÝ POSUDOK.

Názov stavby: Statické zhodnotenie objektu Strelkova 1 Pavilón „A“
Miesto stavby: Strelkova 1, Bratislava – Rača
Objednávateľ: Mestská časť Bratislava -Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava
Arch. pôv. projektu: Ing. arch. Miroslav HOLEK (projekt z roku 1968)
Riešiteľ: Ing. Miroslav LACKO
Hany Meličkovej 12, 841 05 Bratislava
Dátum: 03/ 2018

1. Všeobecne

Úlohou predloženého statického posudku bolo na základe statickej obhliadky a statickej analýzy vypracovať statické a stavebnotechnické zhodnotenie súčasného stavu hore uvedeného objektu, a tiež posúdenie možnosti pre výmenu obvodového plášťa a demontáž spojovacej chodby z pavilónu A do pavilónu B. Pavilón A pôvodne naprojektovaný a slúžiaci ako detské jasle (DJ) je súčasťou komplexu objektov ktoré tvoria tri základné objekty : DJ, MŠ (materská škola) a HP (hospodársky pavilón). Doplnené sú kočikárňou, spojovacími chodbami (spojovací mosty), rôznymi exteriérovými rampami a schodiskami, pieskoviskami a detskými ihriskami. V súčasnej dobe už objekty neslúžia pre účely detských jasí a materskej školy. Objekt DJ nie je využívaný vôbec už pomerne dlhšiu dobu – približne 10 rokov.

Pre zhodnotenie objektu bolo realizované vyhľadanie výkresov a správ z pôvodného realizačného projektu a vykonanie obhliadky objektu spojené so stavebnotechnickým prieskumom bez realizovania deštruktívnych sond do nosných i nenosných konštrukcií objektu.

2. Východiskové podklady

Podkladom pre vypracovanie posudku bola hlavne obhliadka – statický vizuálny prieskum nosných konštrukcií ako aj celkovej situácie priamo na stavbe. Ten preukázal že nosné konštrukcie nejavia známky statických porúch, ale prvky obvodového plášťa sú na mnohých miestach poškodené.

Ďalším podkladom bola pôvodná výkresová dokumentácia realizačného projektu pod názvom „MŠ + DJ Experiment Krasňany Bratislava“ zhotovený firmou Stavoprojekt Ostrava v roku 1968, hlavný architekt Ing. arch. Miroslav Holec, projektant špecialista pre statickú časť Ing. Srkal. Z projektu architektúry bola k dispozícii len Situácia v M 1:200, z projektu statiky časť Oceľové konštrukcie sa zachovala len Technická správa. Z projektu statiky časť Železobetónové konštrukcie bol k dispozícii kompletný projekt v počte 24 výkresov na ktorých sú výkresy tvaru a skladby, šalovacie výkresy monolitov a výkresy výstuže. Statický výpočet nebol k dispozícii. Pôdorysy boli identifikované podľa pôdorysov ústredného kúrenia projektu z roku 1968 a podľa pôdorysov skutkový stav elektroinštalácie z roku 1990 pod názvom „Kultúrne stredisko Súдруžská ulica Rača“.

Na popis základových pomerov bol k dispozícii inžiniersko-geologický prieskum (IGP) z roku 1969 z blízkeho okolia, ktorý spracoval firma KPÚ Bratislava, zodpovedný projektant I. Hruška, pod názvom „Výstavba kultúrneho domu JRD“ pre investora JRD Bratislava Rača.

Pre identifikáciu a vytvorenie pôdorysov nosnej oceľovej konštrukcie bol použitý typový katalógový podklad BAUMS-75 (Bratislavská univerzálna montovaná sústava), zväzok č. 1, 2, 3 a 4, ktorú vydal v roku 1975 VVÚPS Bratislava pracovisko ľahkých konštrukcií. K týmto typovým podkladom boli ešte : Návrh typového podkladu BAUMS z r.1972 a Zborník prednášok zo seminára BAUMS 75 z roku 1978. Z typového katalógu BAUMS-75 zo zväzku číslo 1 a 2 bolo naskenovaných 11 listov, ktoré na základe analýzy a identifikácie nosného systému detailne popisujú hlavné nosné konštrukcie. Týchto 11 listov A4 formátu tvorí Prílohu č.2 k tomuto posúdeniu.

Pre statickú analýzu a posúdenia boli použité v súčasnosti platné príslušné normy STN EN (Eurokódy) a norma STN ISO 13822 Hodnotenie existujúcich konštrukcií.

3. Základové pomery a zakladanie

3.1 Základové pomery.

Podklad pre hodnotenie základových pomerov sa vychádzalo z IGP z neďalekého okolia. V povrchových vrstvách by sa mali nachádzať hliny piesčité až piesky hlinité. V nižších vrstvách podložia od hĺbky cca 5,0m sa môže vyskytovať zvetrané žulové podložie premiešané s pieskom zahlieneným.

Hladina podzemnej vody môže byť v rôznych hĺbkach. Voda putuje po puklinách kryštalinika a keďže ide o puklinové vody neuvádza sa súvislá hladina podzemnej vody.

IGP profil vzorový RT= cca 154,00= -1,500 ($\pm 0,00 = 145,10$ m n.m.)

0,0 - 2,0	hlina piesčitá F3 až piesok hlinitý S4
2,0 - 3,5	piesok hlinitý S4 s úlomkami žuly
3,5 - 4,5	piesok hlinitý S4
4,5 - 7,0	zvetrané žulové podložie s pieskom zahlieneným a úlomkami voda puklinová nesúvislá ustálená v hĺbke od 3,60 do 4,2m

3.2 Zakladanie.

Na základe poskytnutých podkladov a charakteru stavby je objekt založený na jednoduchých základových pásoch pod nosnými stenami technického suterénu. Stĺpy spojovacieho mostu sú podľa Technickej správy z r.1968 založené na základových pätkách.

4. Základné údaje o stavbe a nosnej konštrukcii

Existujúci objekt tvorí dvojpodlažná budova technickým suterénom podpivničená, ukončená plochou strechou s obvodovými atikami a vnútornými odtokmi zo strešných rovín. Objekt tvorí samostatný dilatčný celok, ktorý je od spojovacieho mosta a kočíkárne oddelený dilatáciami. V pôdoryse má objekt „A“ tvar obdĺžnika so základným pôdorysným modulovým rozmerom 18x10,8m. Po dlhších stranách objektu prebiehajú lodžie s vykonzolovaním 1,3 a 2,4m. Lodžie na 1. poschodí sú kryté vykonzolovanou strechou. Konštrukčná výška podlaží je 3,6m.

Základný nosný systém tvorí typová ľahká oceľová skeletová konštrukcia systému BAUMS (Bratislavská univerzálna montovaná sústava). Použité sú pozdĺžne skeletové rámy pozdĺžneho dvojtraktu v modulovej osnove 6,0 + 4,8m. Osová vzdialenosť stĺpov v troch základných rámoch je 3,6 + 6x 2,4m. Stropná nosná konštrukcia je vytvorená z nosníkov „Sn“ alebo „Snk“ + konzol „K“, ktoré sú ukladané na pozdĺžne rámové priečle – prievlaky „Pn“. Na stropné nosníky sú zhora kotvené trapézové plechové profily s dobetónávkou 40mm nad hornú časť profilu „Sd“, ktorý je z konštrukčných dôvodov vo vnútri objektu výšky 80mm a na lodžiách 50mm. V stropoch sú ešte použité stužidlá „St“. Zvislé stužidlá (zavetrenia) sú dve v pozdĺžnom smere a dve v priečnom smere, teda kolmo na rámy. Všetky uvedené prvky sú nakreslené a popísané vo výkresovej časti tohto posudku – vo výkrese č.2 a č.3.

Obvodový plášť je vytvorený z ľahkých stenových panelov rámovej konštrukcie zavesených na oceľovú konštrukciu. Stenové dielce sú plné alebo z kompletizovaných výplňových okenných alebo dverných dielcov osadených na rám z uzavretých jäcklových profilov. Povrch plných častí tvorí rebrovaný hliníkový plech eloxovaný. Priečky sú z typových ľahkých dielcov plynobetónových hrúbky 65mm, čo je uvedené v Technickej správe z r. 1968.

Popis sústavy BAUMS : hlavný nosný systém vytvárajú priehradové strešné nosníky, plnostenné prievlaky, stĺpy, stužidlá a stužujúce sústavy vo zvislých a vodorovných rovinách. Zaťažovacie parametre dielcov umožňovali navrhovať stropné konštrukcie pre normové náhodilé zaťaženie do 400 kp/m², teda 400 kg/m² (4 kN/ m²). Priehradové nosníky a plnostenné prievlaky pôsobia pri zvislom zaťažení ako jednoduché prosté nosníky. Spoje vodorovných dielcov medzi sebou a prípoje z boku k stĺpom sú skrutkové s kĺbovým statickým pôsobením. Zvislé konštrukcie tvoria stĺpy, navrhnuté z jedného kusa cez jedno, dve až tri podlažia. Stĺpy sú k základom prikotvené kĺbovo. Prenos vodorovných účinkov zo stropných a strešnej roviny do základov je riešený stužujúcimi sústavami vo zvislých rovinách.

Technický suterén pod pavilónom „A“ tvoria murované steny hrúbky 375 a 500mm. Vytvárajú pozdĺžny stenový dvojtrakt zo štítovými stenami. Prestropenie je realizované zo železobetónových dutinových stropných panelov PZD výšky 250mm a šírky 1200 alebo 600mm. Panely sú doplnené monolitickými železobetónovými dobetónávkami. Rzmery a skladba panelov sú na výkrese č.1.

Spojovacia chodba (spojovací most) : vytvára prepojenie pavilónu „A“ na hospodársky pavilón „B“ (HP) na 1. poschodí. Na prízemí je most podchodný. Dva viditeľné stĺpy tejto časti sú votknuté do betónových pätiiek. Spolu s privarenými prievlakmi a stropnicami tvoria tuhú rámovú konštrukciu. Na stropnice je kotvený trapézový plech výšky 80mm s dobetónávkou, ktorá je armovaná betonárskou sieťovinou. V mieste napojenia na HP sú skeletové stĺpy len na 1.poschodí a sú položené na nosné murované steny prízemia HP. Podľa informácií v technickej správe k oceľovej konštrukcii sú všetky objekty od seba oddelené dilatáciou. Z tohto dôvodu je relatívne ľahké odstrániť spojovací most medzi pavilónom „A“ a pavilónom „B“.

Kočikáreň. Dvojpodlažný objekt z nosných murovaných stien hrúbky 375mm, pôdorysne v tvare obdĺžnika vonkajších rozmerov 6,75 x 5,7m. Konštrukčná výška podlaží je 3,6m. Z troch strán sú vysunuté konzoly 2,0m , ktoré sú v spáde a tvoria prístupové rampy pre kočíky. Strop nad prízemím a prístupové rampy votknuté do obvodových vencov sú monolitické železobetónové. Strop nad poschodím je zo železobetónových stropných panelov PZD výšky 220mm, šírky 1,0m a dĺžky 5,3m.

5. Statické a stavebnotechnické zhodnotenie súčasného stavu

Z vyhodnotenia výsledkov statickej analýzy systému nosnej konštrukcie a z vykonaného stavebnotechnického prieskumu vyplýva nasledovné :

5.1 Základová pôda a základové konštrukcie.

Nie sú predmetom riešenia tohto posudku. Dvojpodlažnú skeletovú sústavu ľahkej oceľovej konštrukcie systému BAUMS, totiž nie je možné nadstaviť a ani do nej vkladať ťažké murované priečky, pretože na takéto pritaženie konštrukcia BAUMS nie je navrhnutá.

5.2 Nosná ľahká oceľová skeletová konštrukcia BAUMS.

Stĺpy pozdĺžnych rámov skeletovej konštrukcie sú zvarené z dvoch tenkostenných profilov tvaru C, do uzatvoreného profilu pôdorysného rozmeru 120x120mm. Hrúbka stien stĺpov pre dve podlažia je len 4mm. Konštrukcia má už za sebou takmer 50 rokov životnosti, pričom posledných cca 10 rokov nebola používaná (vykurovaná), čo môže mať veľmi zlý vplyv na lokálne časti niektorých prvkov nosnej konštrukcie. Zo svojej praxe poznám, že uzatvorené tenkostenné oceľové prvky, ktoré zvnútra nie sú chránené proti korózii, majú náchylnosť na zrážanie atmosférickej vlhkosti vo vnútri profilu a keďže takto vzniknutá voda nemá kde odtiecť a vypariť sa, dochádza k hrdzaveniu uzatvorených profilov zvnútra. Pri tenkostenných profiloch 4mm to môže znamenať dosť silný úbytok materiálu. Hrdzavenie stĺpov zvnútra by bolo potrebné overiť otvorením stĺpov v pätiách a po kontrole zavariť otvor preplátovacou platničkou.

Stropné (aj strešné) priehradové nosníky na rozpon 6,0m majú horný pás z tenkostenného profilu KR 50x120x30x15x4 a dolný pás z KR 50x142x30x15x3 mm. Ako vidieť hrúbky sú 4 a 3 mm čo je pomerne málo z hľadiska zvetrania antikorozných náterov po cca 48 rokoch používania konštrukcie bez kontroly a obnovy náterov. Aj tieto časti konštrukcie by v prípade ďalšieho používania bolo nutné skontrolovať a znovu ochrániť nátermi.

Hmotnosť oceľovej konštrukcie z typového katalógu by mal byť 13,5 kg/m³ obostavaného priestoru, čo by v prípade spojovacieho mosta a pavilónu „A“ malo byť celkove cca 24 300 kg.

Z hľadiska statického a s uvažovaním že konštrukcia by mala byť používaná ešte ďalších 50 rokov, považujem ľahkú oceľovú konštrukciu systému BAUMS zo subtlých a tenkých lisovaných prvkov hrúbky 3 a 4 mm za NEVYHOVUJÚCU.

5.3 Obvodový plášť. Je vytvorený z ľahkých stenových panelov rámovej konštrukcie zavesených na oceľovú konštrukciu. Stenové dielce sú plné alebo z kompletizovaných výplňových okenných alebo dverných dielcov osadených na rám z uzavretých jäcklových profilov. Povrch

plných častí tvorí rebrovaný hliníkový plech. Tieto panely sú v súčasnosti v havarijnom stave, mnohé sú poškodené koróziou ktorá vyteká na povrch. To signalizuje že nosná rámová konštrukcia z jäcklových oceľových profilov už je silne skorodovaná od zatekania do vnútra obvodového plášťa. Z hľadiska tepelnej odolnosti je tento zastaraný plášť absolútne nevhodný. Z uvedených dôvodov hodnotím obvodový plášť ak NEVYHOVUJÚCI.

Pre ďalšie použitie objektu by bola potrebná kompletná výmena obvodového plášťa za nový ľahký sendvičový – napríklad Kingspan, ktorý by sa dal tak isto ako súčasný plášť zavesiť na oceľovú nosnú konštrukciu.

5.4 Spojovacia chodba (most) na 1. poschodí. O stĺpoch platí analýza z bodu 5.2 s tým že stĺpy prízemí sú v exteriérovom prostredí a teda vnútorné hrdzavenie je omnoho viac reálne. O obvodovom plášti platí to isté ako v bode 5.3. Podľa informácií v technickej správe k oceľovej konštrukcii sú všetky objekty od seba oddelené dilatáciou. Z tohto dôvodu je relatívne ľahké odstrániť spojovací most medzi pavilónom „A“ a pavilónom „B“, ktorého nosné prvky nie sú spojené s uvedenými pavilónmi. V prípade nejasností počas realizácie demontáže kontaktovať projektanta statiky.

5.5 Kočíkareň. Murované i železobetónové nosné konštrukcie sú zachované, nejavia viditeľné známky statických porúch. Objekt pre ďalšie využitie VYHOVUJE.

5.6. Exteriérové schodisko. Pri spojovacom moste je vidno zdegradovaný betón a skorodovanú nosnú výstuž. Tieto schody bez dôslednej opravy sú NEVYHOVUJÚCE.

6. Záverečné vyhodnotenie

Po zhodnotení analýzy nosnej konštrukcie a na základe stavebnotechnického vizuálneho prieskumu a zhodnotenia v odseku 5 konštatujem nasledovné :

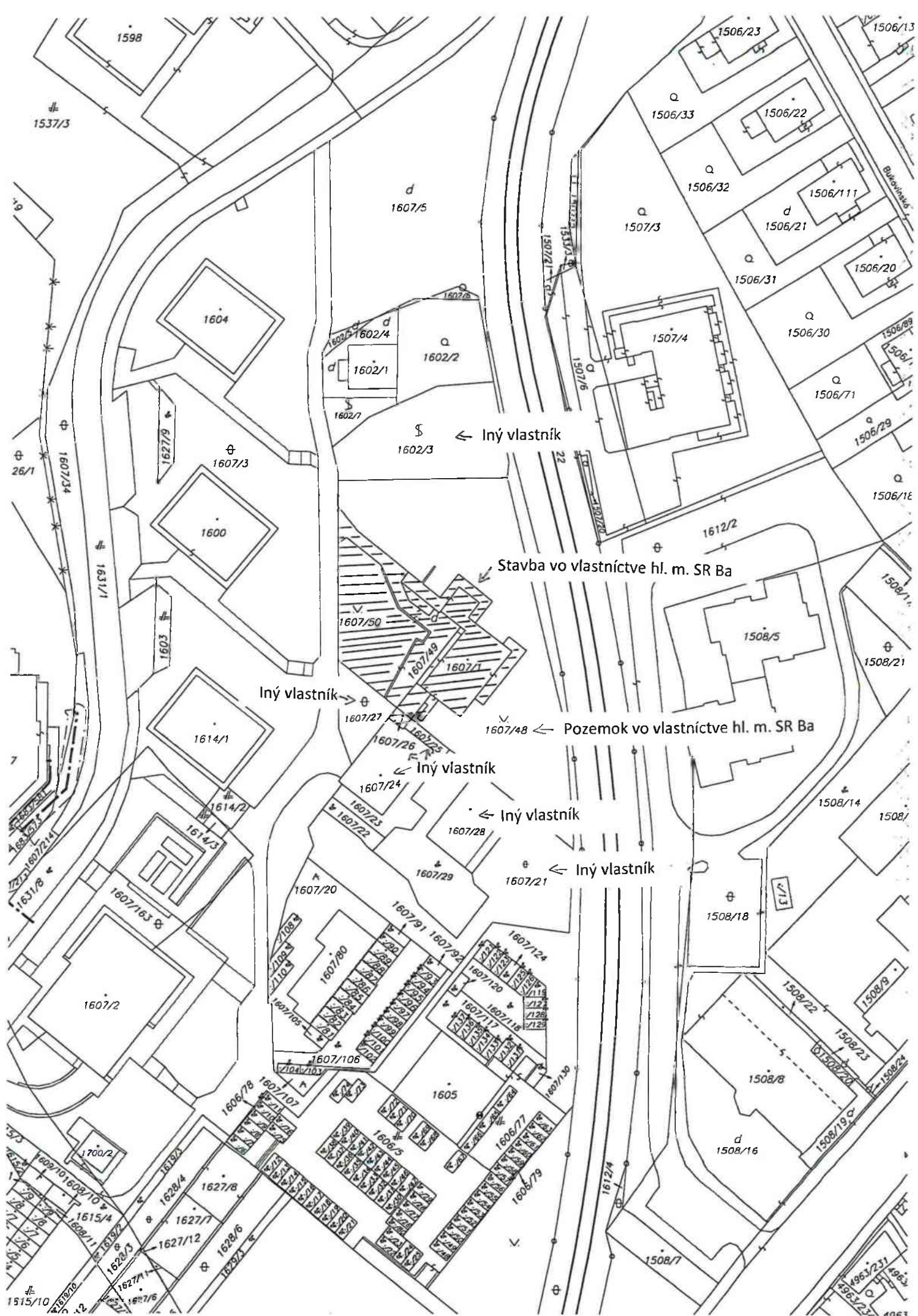
- objekt kočikáreň pre ďalšie využitie Vyhovuje
- spojovacia chodba (spojovací most) pre ďalšie využitie NEVYHOVUJE
- obvodový plášť pavilónu „A“ pre ďalšie využitie NEVYHOVUJE
- ľahkú oceľovú konštrukciu systému BAUMS zo subtlých a tenkých prvkov v niektorých častiach hrúbky 3 a 4 mm považujem z hľadiska statického a stavebnotechnického za NEVYHOVUJÚCU, s uvažovaním že konštrukcia už má za sebou takmer 50 rokov používania a ešte by mala byť používaná ďalších 50 rokov

Neoddeliteľnou súčasťou tohto posudku sú Prílohy č.1 (foto z prieskumu) , č.2 (naskenované listy z katalógu nosnej sústavy BAUMS) a tri výkresy v ktorých sú vyskladané nosné konštrukcie nad suterénom, prízemím a 1. poschodím

V Bratislave 03/2018

Ing. LACKO





TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III
Obec : 529 354 BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: 805 866 Rača

Údaje aktuálne k : 01.01.2022
Dátum vyhotovenia: 21.02.2022
Čas vyhotovenia : 14:14:35

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.10382

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1607/1	422	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
1607/48	1695	Ostatné plochy	29		1	
1607/49	238	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
1607/50	398	Ostatné plochy	29		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
7439	1607/1 1607/26	20	Strelkova 1		1
Stavba s.č. 7439 leží na parcelách č. 1607/1 a 1607/26					

Iné údaje:

Parcela 1607/26 pod stavbou je evidovaná na LV č. 6038.

Legenda:

Kód druhu stavby

- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

NEBYTOVÉ PRIESTORY

Vchod: Strelkova 1 prízemie Skladový priestor č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

1381/46171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava,
PSČ 831 06, SR

IČO: 00304557

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R-1032/10

Vchod: Strelkova 1 prízemie Iný nebytový priestor č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

2876/46171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava,
PSČ 831 06, SR

IČO: 00304557

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R-1032/10

Vchod: Strelkova 1 prízemie Iný nebytový priestor č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

14744/46171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava,
PSČ 831 06, SR

IČO: 00304557

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R-1032/10

Vchod: Strelkova 1 prízemie Iný nebytový priestor č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

3075/46171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava,
PSČ 831 06, SR

IČO: 00304557

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R-1032/10

Vchod: Strelkova 1 1. p. Iný nebytový priestor č. 5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

11608/46171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava,
PSČ 831 06, SR

IČO: 00304557

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R-1032/10

Vchod: Strelkova 1 1. p. Iný nebytový priestor č. 6

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

4316/46171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

6 Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava,
PSČ 831 06, SR

IČO: 00304557

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R-1032/10

Vchod: Strelkova 1 1. p. Iný nebytový priestor č. 7

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

8171/46171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

7 Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava,
PSČ 831 06, SR

IČO: 00304557

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Por. Priezvisko, meno (názov)
číslo a miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R-1032/10

ČASŤ C: TARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.

Znalec :

Ing. Alžbeta Moravčíková, Sklabinská 16, 831 06 Bratislava - znalkyňa z
odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
Tel. 44 88 17 09, 0903/785761

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava -Rača
Kubačova 7483/21
831 06 Bratislava Rača

Číslo spisu (objednávky): ústna zo dňa 12.12.2013,
písomná objednávka č. 201300614 zo dňa 18.12.2013

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 59/2013

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - nebytových priestorov a
pozemku areálu Experiment, Strelkova 1, Bratislava, podľa listu vlastníctva
číslo 10382 katastrálne územie Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres
Bratislava III., za účelom prevodu vlastníckeho práva.

Počet strán (z toho príloh): 63 strán (z toho 37 strán textu a 26 str.A4 prílohy
)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 (+1 vyhotovenie v archíve znalca)

V Bratislave, dňa 20.12.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - nebytového priestoru číslo 12-1, č.12-2, č.12-3, č.8-4, č.12-5, č.12-6, č.12-7 v budove areálu Experiment súpisné číslo 7439, Strelkova 1, Bratislava, vrátane pozemku parc.KN č.1607/1, 1607/48, 1607/49 a 1607/50, podľa listu vlastníctva č. 10382, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku : 18.12.2013

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.12.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 20.12.2013

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok č. 120/2010, ktorý vyhotovil Ing. Viliam Antal (časť, PD v rozsahu pôdorysné schémy budovy)
- Informatívna kópia z mapy (kópia),

5.2 Obstarané znalcom :

- Informatívny výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 10382, zo dňa 13.12.2013, vytvorený cez katastrálny portál Správy katastra pre Hl.m. SR Bratislavu (kópia),
- Obhliadka, zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Vyhodenie fotodokumentácie
- Informácie z portálov www.trh.reality.sk, www.trh.sk

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v zmysle neskorších predpisov - príloha č.3 .

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení,
- Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- STN 73 43 01 - Obytné budovy
- 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.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol.- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Programové vybavenie KROS s.r.o. Žilina Hypo 11.50,
- Index vývoja cien za stavebníctvo celkom platný pre IV.kv.2013, vo výške 2,220, zverejnený na internetovej stránke ÚSZ Bratislava.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli vnesené

9. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

10. Základné pojmy :

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

- **Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

- **Všeobecná hodnota (VŠH)** - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 neprimeranou pohnútkou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli použité postupy uvedené v prílohe č.3. vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), zapracovaných v programovom vybavení HYPO (verzia 11.50), s uplatnením indexu vývoja cien pre 4.kv.2013 vo výške 2,220. Rozpočtový ukazovateľ nebytového priestoru/bytu je 9800 bodov/m² = 325,3 eur/m² podlahovej plochy, pričom 1 bod predstavuje 1/30,126 eur v zmysle citovanej metodiky a usmernenia. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet VŠH porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre daný typ nehnuteľnosti. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nie je použitá, pretože nehnuteľnosť vzhľadom k svojmu technickému stavu nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu z relevantnej výnosovej hodnoty.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

A. Majetková podstata:

List vlastníctva číslo : - 10382

Katastrálne územie: - Rača

Obec : - Bratislava - m.č.Rača

Miesto : - Strelkova 1

Časť A: Majetková podstata Parcely registra "C"

parc.č. 1607/1	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	422 m ²	,	16, 1
parc.č. 1607/48	ostatné plochy	o výmere	1695 m ²	,	29, 1
parc.č. 1607/49	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	238 m ²	,	18, 1
parc.č. 1607/50	ostatné plochy	o výmere	398 m ²	,	29, 1

Legenda :

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada , uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

1 - pozemok umiestnený v zastavanom území obce

Stavby :

súp. č. 7439 na parc. 1607/1 Strelkova 1, 20 1
súp. č. 7439 na parc. 1607/26 Strelkova 1, 20 1

Legenda :

20 - iná budova

Byty a nebytové priestory :**Časť B: Vlastníci:****Nebytový priestor :**

Vchod: Strelkova 1 prízemie Priestor č. 12-1
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Mestská časť Bratislava - Rača , Kubačova
21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Spoluvlastnícky podiel : priestor 1/1
dom 2876/46171

Titl. nadobudnutia : Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R - 1032/10

Vchod: Strelkova 1 prízemie Priestor č. 12-2
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Mestská časť Bratislava - Rača , Kubačova
21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Spoluvlastnícky podiel : priestor 1/1
dom 14744/46171

Titl. nadobudnutia : Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R - 1032/10

Vchod: Strelkova 1 prízemie Priestor č. 12-3
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Mestská časť Bratislava - Rača , Kubačova
21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Spoluvlastnícky podiel : priestor 1/1
dom 3075/46171

Titl. nadobudnutia : Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R - 1032/10

Vchod: Strelkova 1 prízemie Priestor č. 8-4
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Mestská časť Bratislava - Rača , Kubačova
21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Spoluvlastnícky podiel : priestor 1/1
dom 1381/46171

Titl. nadobudnutia : Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R - 1032/10

Vchod: Strelkova 1 1.p. Priestor č. 12-5
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Mestská časť Bratislava - Rača , Kubačova
21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Spoluvlastnícky podiel : priestor 1/1
dom 11608/46171

Titl. nadobudnutia : Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R - 1032/10

Vchod: Strelkova 1 1.p. Priestor č. 12-6
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Mestská časť Bratislava - Rača , Kubačova
21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Spoluvlastnícky podiel : priestor 1/1
dom 4316/46171

Titl. nadobudnutia : Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R - 1032/10

Vchod: Strelkova 1 1.P. Priestor č. 12-7
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Mestská časť Bratislava - Rača , Kubačova
21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Spoluvlastnícky podiel : priestor 1/1
dom 8171/6171

Titl. nadobudnutia : Žiadosť o zápis zo dňa 11.05.2010, R - 1032/10

Legenda: druh nebytového priestoru

8 - skladový priestor

12 - iný nebytový priestor

C. Ľarchy: Bez zápisu ,

Iné údaje - bez zápisu, Poznámka - Bez zápisu

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 13.12.2013 za účasti zástupcu zadávateľa MČ Rača p. Stovička. Nehnuteľnosť bola vzhľadom k technickému stavu a sprístupneniu obhliadaná v niekoľkých termínoch. Bol preverený jej technický stav a vyhotovená fotodokumentácia.

d) Porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie :

Realizačná technická dokumentácia a nadobúdacie doklady sa vzhľadom k typu stavby nezachovali, poskytnuté neboli. K dispozícii zadávateľ poskytol znalecký posudok Ing. Viliama Antala, z ktorého bol zrejmý schematický pôdorys podlaží budovy. Skutkový stav bol zistený meraním, pôdorys príslušného priestoru tvorí prílohu znaleckého posudku. Podlahová plocha priestorov zistená pri obhliadke zaznamenáva menší rozdiel oproti ploche uvedenej na liste vlastníctva. Rozdiel vyplynul z úprav priestoru a presnosti merania laserovým meradlom. Ohodnotenie je vykonané podľa skutočného zamerania. Vek budovy bytového domu pre účel ohodnotenia je stanovený v zmysle údaje zo znaleckého posudku č. 120/2010 Ing. Viliama Antala. Údaj o užívaní stavby od r.1969 zodpovedá informáciám znalca o období realizácie susednej stavby v rámci komplexu experimentálnej výstavby, ako aj použitým materiálom pri realizácii objektu.

e) Údaje z katastra nehnuteľností:

Popisné a geodetické údaje o nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 10382 a kópii katastrálnej mapy boli porovnané so skutkovým stavom zisteným pri obhliadke. Nebytový priestor č. 12-1, 12-2, 12-3, 8-4 je situovaný na prízemí budovy súp.č. 7439 Strelková č.1, nebytový priestor č. 12-5, 12-6 a 12-7 je situovaný na prvom poschodí budovy súp.č.7439 Strelková 1. Pozemok pod stavbou a pozemok príľahlý k budove je evidovaný na liste vlastníctva č. 10382. Podiel jednotlivých nebytových priestorov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel nebytových priestorov k pozemku je evidovaný na LV č.10382. Popisné a geodetické údaje zodpovedajú skutkovému stavu - nehnuteľnosť je v právnom súlade so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi :

- nebytový priestor č. 12-1, 12-2, 12-3, 8-4, 12-5, 12-6, 12-7
- podiely na spol. častiach a zariadeniach domu
- pozemok (spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru na pozemku) parc.č. 1607/1, 1607/48, 1607/49, 1607/50

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené :
neboli zistené .

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Zatriedenie : KS 1122 - troj a viac bytové budovy

Nebytový priestor číslo 12-1, č. 12-2, č. 12-3, č. 8-4, č. 12-5, č. 12-6, č.12-7 sa nachádza v budove súpisné číslo 7439, Strelkova 1, Bratislava - m.č. Rača, v lokalite s miestnym názvom Experimentálka. Situovaný je na pozemku parc. č.1601/1, 1607/26, príľahlé pozemky tvorí parcela číslo

1607/48, 1607/49 a 1607/50 katastrálneho územia Rača.

Objekt je súčasťou objektov tzv. experimentálnej výstavby. Konštrukcie použité na objektoch experimentálnej mali preveriť využiteľnosť, flexibilitu a životnosť vývojových konštrukčných systémov 60 tých rokov. Ich uplatnenie sa využívalo predovšetkým na objektoch občianskej vybavenosti, čomu slúžil aj tento objekt a objekty v jeho susedstve slúžiace ako ubytovne (Hečkova ulica). V 80 až 90 tých rokoch slúžil objekt ako predškolské zariadenie - jasle, škôlka, neskôr ako prevádzkový objekt pre služby a sklady. V čase obhliadky je bez údržby, v zlom technickom stave a vyžaduje okamžitú opravu a rekonštrukciu.

Dispozičný a stavebnotechnický popis objektu:

Z dispozičného hľadiska ide o samostatne stojací dvojpodlažný objekt, osadený v sklonitom teréne s prilahlým pozemkom tvoriacim jeho nádvorie. Objekt je dispozične rozdelený na 7 nebytových priestorov (na prízemí, t.j. 1.nadzemnom podlaží štyri nebytové priestory, na poschodí, t.j. 2.nadzemnom podlaží tri nebytové priestory). Každý priestor má samostatný vchod. V súčasnosti sa objekt využíva viacerými podnikateľskými subjektmi. Prevažne je však z prevádzkových dôvodov toto využívanie v súčasnosti obmedzené, z dôvodu pretekania strešnej konštrukcie a nevhodného technického stavu objektu. Z dôvodu opakovaných havárií na rozvodoch vykurovania a vody bol objekt odpojený od zdroja tepla (kotelne), čoho dôsledkom je nevykurovanie priestorov a zlý technický stav objektu.

Dispozičné riešenie nebytových priestorov je zrejmé z príslušnej schémy konkrétneho priestoru, ktoré tvoria prílohu ZP.

Z konštrukčného hľadiska ide o dvojpodlažný objekt vybudovaný z ocelevej konštrukcie - systém BAUMS. Vzhľadom k nerovnosti terénu je založený na prehĺbených betónových základoch, pásoch a pätkách. Nosná konštrukcia objektu je ocelová, opláštená panelmi z profilovaného zinkového plechu s izolačnou výplňou. Prestup tepla obvodovou konštrukciou je značný a nevyhovuje súčasným tepelno-technickým požiadavkám na stavby. Strecha je plochá, krytina živičná, hydroizolačná vrstva z pritavených asfaltových pásov - zlý stav. Klampiarske práce sú z pozinkovaného plechu. Objekt je opatrený bleskozvodom. Vnútorne povrchové úpravy tvoria sčasti vápenné omietky a nátery, v sociálnych zariadeniach keramický obklad klasická Belnina 15/15cm. Vnútorne dvere sú drevené plné a zasklené v ocelových zárubniach, vstupné dvere sú ocelové presklené opatrené mrežovou výstuhou (skorodované).

Podlahy tvoria lepené povlakové materiály, prevažne PVC. Vykurovanie objektu bolo realizované ako centrálne s dodávkou tepla a TUV z kotolne. V čase obhliadky je stavba odpojená od kotolne a vykurovanie si zabezpečujú užívatelia individuálne - lokálne. Elektroinštalácia v dome je svetelná aj motorická. Objekt je napojený na všetky IS okrem plynu.

2.1.1 Nebytový priestor č. 12-1, dom s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava

V súčasnosti je nevyužívaný. V roku 2008 bol na vlastné náklady užívateľa (nájomcu) priestor zrekonštruovaný. Na obvodových konštrukciách a strope sú viditeľné následky pravidelných zatekaní - plesne, zdutá laminátová podlaha. Priestor je orientovaný v smere SZ, SV je málo a ťažko vetrateľný.

Tvorí ho : predsieň, WC a dve miestnosti.

Použitie konštrukcie: vápenná omietka, keramický obklad, dlažba a laminátová podlaha, WC typu kombi. Priestor je bez vykurovania a údržby.

Podlahová plocha podľa LV je 28,76 m², PP zistená meraním 28,02 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň 1,18*1,378	1,63
miestnosť 4,759*2,37	11,28
miestnosť 1,133*0,964+4,577*2,405	12,10
soc, zriadenie 1,297* 1,246+1,297*1,073	3,01
Vypočítaná podlahová plocha	28,02

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,032$ (kovová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_H = 1,00$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Uprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,40	7,00	9,25
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	19,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,58
4	Schody	3,00	0,85	2,55	3,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	5,95
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,59
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,20	0,40	0,53
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,33
12	Okná	5,00	0,80	4,00	5,29
13	Povrchy podláh	0,50	0,50	0,25	0,33
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,66
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,64
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,32
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,64
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,64
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,38
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,70

23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,66
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,64
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,65
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,32
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,32
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,70
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	5,29
35	Ostatné	2,50	0,90	2,25	2,97
Spolu		100,00		75,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 75,65 / 100 = 0,7565$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_R * k_v * k_H \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,220 * 1,032 * 0,7565 * 1,00$$

$$VH = 563,80 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12-1, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	1969	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$563,80 \text{ €/m}^2 * 28,02 \text{ m}^2$	15 797,68
Technická hodnota	$26,67\% \text{ z } 15 797,68 \text{ €}$	4 213,24

2.1.2 Nebytový priestor č. 12-2, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava

Využíva sa pre potreby tlačiarenských služieb.

Tvorí ho : predsieň, WC a 4 miestnosti

Použité konštrukcie : vápenná omietka, keramický obklad, dlažba a laminátová podlaha, WC typu kombi. Bez vykurovania a údržby, viditeľné následky pravidelných zatekaní - plesne na stropoch a stenách.

Podlahová plocha podľa listu vlastníctva je 147,44 m², PP zistená meraním 149,44 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň 2,654*1,397	3,71
sklad 1,336*0,926	1,24
WC 0,828*0,75-0,22*0,5	0,51
miestnosť 2,451*3,41	8,36
miestnosť 6,065*16,321	98,99
miestnosť 4,44*4,69	20,82
miestnosť 4,44*3,56	15,81
Vypočítaná podlahová plocha	149,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_R = 1,032 \text{ (kovová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CJ} = 2,220$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Uprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,87
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	19,81
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	9,90
4	Schody	3,00	0,85	2,55	3,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,87
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,65
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,30
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,20	0,40	0,55
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,34
12	Okná	5,00	0,70	3,50	4,81
13	Povrchy podláh	0,50	0,50	0,25	0,34
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,69
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,75
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,37
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,75

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,75
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,47
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,85
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,40	0,40	0,55
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,75
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,72
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,12
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,37
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,37
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,85
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	5,50
35	Ostatné	2,50	0,90	2,25	3,09
Spolu		100,00		72,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 72,75 / 100 = 0,7275$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U \cdot k_{cu} \cdot k_g \cdot k_v \cdot k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^3 \cdot 2,220 \cdot 1,032 \cdot 0,7275 \cdot 1,00$$

$$V_H = 542,19 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12-2, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	1969	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$542,19 \text{ €/m}^3 \cdot 149,44 \text{ m}^3$	81 024,87
Technická hodnota	$26,67\% \text{ z } 81 024,87 \text{ €}$	21 609,33

2.1.3 Nebytový priestor č. 12-3, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava -Rača

Využíva sa ako kancelária. Priestor bol v r.2007 kompletne zrekonštruovaný na náklady užívateľa (podľa vyjadrenia zadávateľa)

povrchy stien - omietka, WC - keramický obklad
 kuchyňa - linka (časť), umývadlo, batéria páková
 Podlahy tvorí keramická dlažba, vybavenie tvorí WC kombi, samostatná sprcha,
 umývadlo s batériou, v miestnostiach je laminátová podlaha.
 Vykurovanie elektrické, okná plastové, priestor zvnútra zateplený.
 Podlahová plocha podľa LV je 30,75 m², PP zistená meraním 27,70 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč.
 sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň 1,2* 0,923	1,11
sklad 1,471*0,868	1,28
miestnosť 4,374*2,183	9,55
miestnosť 4,374*3,459-2,465*1,108	12,40
soc, zariadenie 1,108*2,465	2,73
Vypočítaná podlahová plocha	27,07

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,032$ (kovová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Uprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prac	5,00	1,00	5,00	6,08
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	17,49
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,73
4	Schody	3,00	0,85	2,55	3,10
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	5,47
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,46
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,92
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,20	0,40	0,49
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,30
12	Okná	5,00	0,80	4,00	4,86

13	Povrchy podláh	0,50	0,50	0,25	0,30
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,61
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,43
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,43
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,19
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,22
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,22
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,22
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,90	1,80	2,19
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	2,19
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,90	3,60	4,38
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,86
35	Ostatné	2,50	0,90	2,25	2,74
Spolu		100,00		82,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 82,25 / 100 = 0,8225$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_R \cdot k_v \cdot k_n \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,220 \cdot 1,032 \cdot 0,8225 \cdot 1,00$$

$$VH = 612,99 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12-3, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	1969	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$612,99 \text{ €/m}^2 \cdot 27,07 \text{ m}^2$	16 593,64
Technická hodnota	$26,67\% \text{ z } 16 593,64 \text{ €}$	4 425,52

2.1.4 Nebytový priestor č. 8-4, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava

Využíva sa ako sklad. Tvorí ho 1 miestnosť. Priestor je bez kúrenia a vybavenia. Podlahová plocha podľa listu vlastníctva je 13,81 m², PP zistená meraním 13,13 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami inými než panelovými
 KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
miestnosť 6,25*2,1	13,13
Vypočítaná podlahová plocha	13,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,032$ (kovová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_u = 1,00$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Uprava podielu cp_i^* ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	7,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	22,91
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	12,73
4	Schody	3,00	0,85	2,55	4,06
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	7,16
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,91
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,82
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,20	0,40	0,64
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,40
12	Okná	5,00	0,80	4,00	6,36
13	Povrchy podláh	0,50	0,50	0,25	0,40
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,80
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	3,18
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,59
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	3,18

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	3,18
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,86
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,46
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	3,18
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	3,18
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		62,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 62,85 / 100 = 0,6285$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_v \cdot k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,220 \cdot 1,032 \cdot 0,6285 \cdot 1,00$$

$$VH = 468,41 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 8-4, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	1969	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$468,41 \text{ €/m}^2 \cdot 13,13 \text{ m}^2$	6 150,22
Technická hodnota	$26,67\% \text{ z } 6 150,22 \text{ €}$	1 640,26

2.1.5 Nebytový priestor č.12-5, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava

Priestor je zrekonštruovaný na vlastné náklady užívateľa. Nachádza sa na 2. nadzemnom podlaží, s orientáciou prevažne v smere JV. Tvoria ho: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, 2x chodba a 5 miestností.

Použité konštrukcie: plastové okná, priestor má z vnútra vymurované steny z pórobetónových tvárnic, vápenné omietky, keramický obklad, dlažba a podlaha z laminátu a PVC, WC typu kombi, samostatná sprcha 3x, umývadlo 3x, linka s dresom (časť). Priestor je bez vykurovania.

Podlahová plocha podľa LV je 116,08 m², PP zistená meraním 120,28 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
vstup 1,222*5,958	7,28
miestnosť 5,95*3,564	21,21
chodba 1,483*2,707	4,01
WC 1,312*0,975	1,28
sklad 1,214*0,732	0,89
kúpeľňa 2,224*3,469	7,72
kuchyňa 3,438*4,699	16,16
chodba 1,146*1,242	1,42
miestnosť 3,308*5,803	19,20
miestnosť 4,556*3,627+1,264*2,294	19,42
chodba 2,378*1,21	2,88
miestnosť 3,42*2,373	8,12
miestnosť 2,272*4,707	10,69
Vypočítaná podlahová plocha	120,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _F = 1,032 (kovová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,220
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _U = 1,00

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Uprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,05
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	17,44
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,68
4	Schody	3,00	0,85	2,55	3,09
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	5,44
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,45
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,97

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,90
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,20	0,40	0,48
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,30
12	Okná	5,00	0,80	4,00	4,84
13	Povrchy podláh	0,50	0,50	0,25	0,30
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,60
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,42
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,42
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,42
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,18
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,95	3,80	4,60
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,21
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,42
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,02
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,42
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,63
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,21
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,94
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,45
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,84
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,84
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,02
Spolu		100,00		82,65	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 82,65 / 100 = 0,8265$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,220 \cdot 1,032 \cdot 0,8265 \cdot 1,00$$

$$VH = 615,97 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12-5, domu s.č. 7439, Strelkova 1, Bratislava	1969	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$615,97 \text{ €/m}^2 \cdot 120,28 \text{ m}^2$	74 088,87
Technická hodnota	26,67% z 74 088,87 €	19 759,50

2.1.6 Nebytový priestor č.12-6, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava

V súčasnosti nevyužívaný, slúžil pôvodne ako kaderníctvo. Tvorí ho predsieň, WC a 2 miestnosti. Použité konštrukcie sú vápenná omietky, keramický obklad, podlahy z PVC, vybavenie WC kombi.

Priestor je v zlom technickom stave, po stenách plesne, neudržiavaný.

Podlahová plocha podľa LV je 43,16 m², PP zistená meraním 50,52 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
miestnosť 2,016*1,684	3,39
miestnosť 3,831*2,323	8,90
miestnosť 3,831*3,429	13,14
miestnosť 3,831*3,651	13,99
miestnosť 4,052*1,371+2,541*1,781	10,08
WC 0,811*1,255	1,02
Vypočítaná podlahová plocha	50,52

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,032$ (kovová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	7,11
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	20,46
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,37
4	Schody	3,00	0,85	2,55	3,62
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	6,40
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,71

7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,41
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,20	0,40	0,57
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,36
12	Okná	5,00	0,80	4,00	5,69
13	Povrchy podláh	0,50	0,50	0,25	0,36
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,71
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,42
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,56
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,84
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,40	0,40	0,57
24	Dvere	2,00	0,90	1,80	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	0,30	0,75	1,07
26	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,26
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,42
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,42
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	2,27
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	5,69
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,78
Spolu		100,00		70,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 70,35 / 100 = 0,7035$$

Výhodisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_R * k_v * k_{\eta} [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,220 * 1,032 * 0,7035 * 1,00$$

$$VH = 524,30 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12-6, domu s.č. 7439, Strelkova 1, Bratislava	1969	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$524,30 \text{ €/m}^2 * 50,52 \text{ m}^2$	26 487,64
Technická hodnota	26,67% z 26 487,64 €	7 064,25

2.1.7 Nebytový priestor č.12-7, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava

Využíva sa ako sklad. Tvorí ho predsieň, WC a 2 miestnosti

Použité konštrukcie : vápenná omietky, keramický obklad, podlahy z PVC, vybavenie WC kombi

Priestor je v zlom technickom stave, po stenách plesne, podlaha zničená zatopením, priestor neudržiavaný.

Podlahová plocha podľa LV je 81,71 m², PP zistená meraním 79,76 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
zadverie $0,846 * 1,536$	1,30
miestnosť $1,884 * 3,495$	6,58
miestnosť $8,906 * 5,879$	52,36
miestnosť $0,604 * 3,151 + 4,941 * 2,3$	13,27
WC $1,708 * 1,156$	1,97
sklad $1,866 * 2,296$	4,28
Vypočítaná podlahová plocha	79,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,032$ (kovová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	6,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	20,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,14
4	Schody	3,00	0,85	2,55	3,55
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	6,27
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,67

7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,34
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,20	0,40	0,56
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,35
12	Okná	5,00	0,80	4,00	5,57
13	Povrchy podláh	0,50	0,50	0,25	0,35
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,70
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,79
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,39
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,79
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,79
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,90	1,80	2,51
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,90
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,80	0,80	1,11
24	Dvere	2,00	0,90	1,80	2,51
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,74
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,18
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,39
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,39
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	2,23
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	5,57
35	Ostatné	2,50	0,60	1,50	2,09
Spolu		100,00		71,80	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 71,80 / 100 = 0,718$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_n \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,220 * 1,032 * 0,7180 * 1,00$$

$$VH = 535,11 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12-7, domu s.č. 7439, Strelkova 1, Bratislava	1969	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$535,11 \text{ €/m}^2 \cdot 79,76 \text{ m}^2$	42 680,37
Technická hodnota	26,67% z 42 680,37 €	11 382,85

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Nebytový priestor č. 12-1, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	15 797,68	4 213,24
Nebytový priestor č. 12-2, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	81 024,87	21 609,33
Nebytový priestor č. 12-3, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	16 593,64	4 425,52
Nebytový priestor č. 8-4, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	6 150,22	1 640,26
Nebytový priestor č. 12-5, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	74 088,87	19 759,50
Nebytový priestor č. 12-6, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	26 487,64	7 064,25
Nebytový priestor č. 12-7, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	42 680,37	11 382,85
Celkom:	262 823,29	70 094,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Rača a tvorí a súčasť areálu s miestnym názvom Experimentálka. V lokalite je dobre vybudovaná



technická infraštruktúra a občianska vybavenosť. Komunikačné prepojenie je MHD, dostupnosť centra mesta v trvaní 15-20 min. Dopyt po nehnuteľnostiach podobného charakteru je na trhu v rovnováhe. Okolitú zástavbu tvorí bytová zástavba a rodinné domy, v dosahu 300 m je športový areál TJ Lokomotíva.

Vzdialenejšie nad 1 km je

prírodná rezervácia Malých Karpát. Hustota obyvateľstva v okolí je vyššia, pracovné možnosti sú dobré, nezamestnanosť do 5%. V objekte sú na 2 podlažiach situované len nebytové priestory, každý so samostatným vchodom. Prístup a vjazd je zabezpečený zo spevnenej komunikácie. Nebytové priestory sú v zlom technickom stave a vyžadujú okamžitú opravu a rekonštrukciu. Nehnuteľnosť hodnotím ako problematickú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a konštrukčným vyhotovením určená k prevádzkovým a skladovým účelom. Súčasný zlý technický stav neumožňuje jej plné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Stavba je v zlom technickom stave. Objekt je odpojený od centrálnej dodávky tepla, prípojka vody je vedená cez cudzí pozemok.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

Vzhľadom na polohu druh nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopytu po obdobných nebytových priestoroch v lokalite k.ú. Rača vo výpočte uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,6. Pri jeho stanovení som použila dostupné údaje z ponúk na realitnom trhu nehnuteľností v lokalite Rača, konkrétne na ulici Púchovská, Kadnárová, Plicková so zohľadnením ich polohy, výmery, technického stavu a využiteľnosti - prieskum tvorí prílohu ZP.

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	10	6,0000
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,600	30	18,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,330	7	2,3100
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,0000
5	Príslušenstvo bytového domu				

	bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,3600
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,060	10	0,6000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnaností				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,4000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,6000
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,600	5	3,0000
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,800	9	16,2000
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,330	7	2,3100
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,6000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	6	10,8000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,4000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,600	5	3,0000
16	Názor znalca				
	problematický nebytový priestor	IV.	0,330	20	6,6000
	Spolu			145	111,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 111,18 / 145$	0,767
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 70\,094,95 \text{ €} * 0,767$	53 762,83 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemok tvoria 4 parcely. Parcela č. 1607/1 v zastavanom území k.ú. Rača o výmere 422 m² je zastavaná stavbou súpisné číslo 7439, pozemok parc.č. 1607/49 o výmere 238 m² tvorí spevnené plochy a oporný múr pri objekte, parc.č. 1607/48 a parc.č. 1607/50 ako ostatná plocha tvorí nádvorie a príslušené parkové plochy. Pozemok je oplotený, v juhovýchodnej časti hraničí s ochranným pásmom diaľkových sietí a koľajovej trate MHD. Pozemok je so spádom nad 5%, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Pri ohodnotení pozemku zohľadňujem údaje podľa bodu 3a) - Analýza polohy nehnuteľnosti. Koeficient zvyšujúcich faktorov sa vo výpočte neuvažuje. Vzhľadom k umiestneniu pozemku sa uplatňuje koeficient znižujúcich faktorov (nadmerná hlučnosť z dopravy a spádovitost terénu). Výpočet VŠH (všeobecnej hodnoty pozemku) je členený podľa spoluvlastníckeho podielu príslušného nebytového priestoru.

3.2.1.1.1 Pozemok - NP č.12-1 – spoluvlastnícky podiel k pozemku 2876/46171

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1607/1	zastavaná plocha a nádvorie	422	422,00	2876/46171	26,29
1607/48	ostatná plocha	1695	1695,00	2876/46171	105,58
1607/49	zastavaná plocha a nádvorie	238	238,00	2876/46171	14,83
1607/50	ostatná plocha	398	398,00	2876/46171	24,79
Spolu výmera			2 753,00		171,49

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H₀} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 0,95$	1,9119
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9119$	126,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,753,00 \text{ m}^2 * 126,93 \text{ €/m}^2$	349 438,29 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcels č. 1607/1	53 564,46	2876/46171	3 336,54
parcels č. 1607/48	215 146,35	2876/46171	13 401,51
parcels č. 1607/49	30 209,34	2876/46171	1 881,75
parcels č. 1607/50	50 518,14	2876/46171	3 146,78
Spolu	349 438,29		21 766,58

3.2.1.1.2 Pozemok k NP č. 12-2 - spoluvlastnícky podiel k pozemku 14744/46171

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1607/1	zastavaná plocha a nádvorie	422	422,00	14744/46171	134,76
1607/48	ostatná plocha	1695	1695,00	14744/46171	541,27
1607/49	zastavaná plocha a nádvorie	238	238,00	14744/46171	76,00
1607/50	ostatná plocha	398	398,00	14744/46171	127,10
Spolu výmera			2 753,00		879,13

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V\dot{H}_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s	1,00

	bežným technickým vybavením	
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku	
koeficient	hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta	1,00
dopravných vzťahov	vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	
k_P		
koeficient		
obchodnej a	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
priemyselnej		
polohy		
k_I		
koeficient		
technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,25
infraštruktúry		
pozemku		
k_Z		
koeficient	1. nevyskytuje sa	1,00
povyšujúcich		
faktorov		
k_R		
koeficient	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo	
redukujúcich	železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95
faktorov		

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 0,95$	1,9119
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2$ $* 1,9119$	126,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 2\,753,00 \text{ m}^2 * 126,93 \text{ €/m}^2$	349 438,29 €

VIHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 1607/1	53 564,46	14744/46171	17 104,99
parcela č. 1607/48	215 146,35	14744/46171	68 703,68
parcela č. 1607/49	30 209,34	14744/46171	9 646,89
parcela č. 1607/50	50 518,14	14744/46171	16 132,19
Spolu	349 438,29		111 587,75

3.2.1.1.3 Pozemok k NP č. 12-3 - spoluvlastnícky podiel k pozemku 3075/46171

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1607/1	zastavaná plocha a nádvorie	422	422,00	3075/46171	28,11
1607/48	ostatná plocha	1695	1695,00	3075/46171	112,89
1607/49	zastavaná plocha a nádvorie	238	238,00	3075/46171	15,85
1607/50	ostatná plocha	398	398,00	3075/46171	26,51
Spolu výmera			2 753,00		183,36

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,25
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 0,95$	1,9119
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9119$	126,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,753,00 \text{ m}^2 * 126,93 \text{ €/m}^2$	349 438,29 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 1607/1	53 564,46	3075/46171	3 567,41
parcelsa č. 1607/48	215 146,35	3075/46171	14 328,80
parcelsa č. 1607/49	30 209,34	3075/46171	2 011,95
parcelsa č. 1607/50	50 518,14	3075/46171	3 364,52
Spolu	349 438,29		23 272,68

3.2.1.1.4 Pozemok k NP č. 8-4 - spoluvlastnícky podiel k pozemku 1381/46171

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1607/1	zastavaná plocha a nádvorie	422	422,00	1381/46171	12,62
1607/48	ostatná plocha	1695	1695,00	1381/46171	50,70
1607/49	zastavaná plocha a nádvorie	238	238,00	1381/46171	7,12
1607/50	ostatná plocha	398	398,00	1381/46171	11,90
Spolu výmera			2 753,00		82,34

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,25
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 0,95$	1,9119
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9119$	126,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 2 753,00 \text{ m}^2 * 126,93 \text{ €/m}^2$	349 438,29 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 1607/1	53 564,46	1381/46171	1 602,14
parcela č. 1607/48	215 146,35	1381/46171	6 435,15
parcela č. 1607/49	30 209,34	1381/46171	903,58
parcela č. 1607/50	50 518,14	1381/46171	1 511,03
Spolu	349 438,29		10 451,90

3.2.1.1.5 Pozemok k NP č. 12-5 - spoluvlastnícky podiel k pozemku 11608/46171

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1607/1	zastavaná plocha a nádvorie	422	422,00	11608/46171	106,10
1607/48	ostatná plocha	1695	1695,00	11608/46171	426,15
1607/49	zastavaná plocha a nádvorie	238	238,00	11608/46171	59,84
1607/50	ostatná plocha	398	398,00	11608/46171	100,06
Spolu výmera			2 753,00		692,15

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,25
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 0,95$	1,9119
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9119$	126,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 2\,753,00 \text{ m}^2 * 126,93 \text{ €/m}^2$	349 438,29 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parc. č. 1607/1	53 564,46	11608/46171	13 466,81
parc. č. 1607/48	215 146,35	11608/46171	54 090,64
parc. č. 1607/49	30 209,34	11608/46171	7 595,03
parc. č. 1607/50	50 518,14	11608/46171	12 700,93
Spolu	349 438,29		87 853,41

3.2.1.1.6 Pozemok k NP č. 12-6 - spoluvlastnícky podiel k pozemku 4316/46171

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1607/1	zastavaná plocha a nádvorie	422	422,00	4316/46171	39,45
1607/48	ostatná plocha	1695	1695,00	4316/46171	158,45
1607/49	zastavaná plocha a nádvorie	238	238,00	4316/46171	22,25
1607/50	ostatná plocha	398	398,00	4316/46171	37,20
Spolu výmera			2 753,00		257,35

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k_r koeficient	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,25

technickej infraštruktúry pozemku		
k_z		
koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 0,95$	1,9119
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9119$	126,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,753,00 \text{ m}^2 * 126,93 \text{ €/m}^2$	349 438,29 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 1607/1	53 564,46	4316/46171	5 007,13
parcela č. 1607/48	215 146,35	4316/46171	20 111,58
parcela č. 1607/49	30 209,34	4316/46171	2 823,93
parcela č. 1607/50	50 518,14	4316/46171	4 722,36
Spolu	349 438,29		32 665,00

3.2.1.1.7 Pozemok k NP č. 12-7 - spoluvlastnícky podiel k pozemku 8171/46171

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1607/1	zastavaná plocha a nádvorie	422	422,00	8171/46171	74,68
1607/48	ostatná plocha	1695	1695,00	8171/46171	299,97
1607/49	zastavaná plocha a nádvorie	238	238,00	8171/46171	42,12
1607/50	ostatná plocha	398	398,00	8171/46171	70,44
Spolu výmera			2 753,00		487,21

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V\dot{H}_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,40

k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 0,95$	1,9119
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9119$	126,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,753,00 \text{ m}^2 * 126,93 \text{ €/m}^2$	349 438,29 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcels č. 1607/1	53 564,46	8171/46171	9 479,44
parcels č. 1607/48	215 146,35	8171/46171	38 075,00
parcels č. 1607/49	30 209,34	8171/46171	5 346,22
parcels č. 1607/50	50 518,14	8171/46171	8 940,32
Spolu	349 438,29		61 840,98

III. ZÁVER

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe súp.č.7439, Strelkova 1, Bratislava, evidovaných na liste vlastníctva č.10382 k.ú. Rača bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Pri jej stanovení boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi známe a dostupné údaje. Za skryté, zamlčané príp. nedostatky, ktoré nebolo možné zistiť počas obhliadky na tvare miesta, resp.z poskytnutých podkladov spracovateľ nezodpovedá.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 53 762,83 €

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 349 438,30 €

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Nebytový priestor č. 12-1, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	3 231,56	1/1	3 231,56
Nebytový priestor č. 12-2, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	16 574,36	1/1	16 574,36
Nebytový priestor č. 12-3, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	3 394,37	1/1	3 394,37
Nebytový priestor č. 8-4, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	1 258,08	1/1	1 258,08
Nebytový priestor č. 12-5, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	15 155,54	1/1	15 155,54
Nebytový priestor č. 12-6, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	5 418,28	1/1	5 418,28
Nebytový priestor č. 12-7, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava - Rača	8 730,65	1/1	8 730,65
Pozemky			
Pozemok k NP č.12-1 - parc. č. 1607/1 (26,29 m ²)	53 564,46	2876/46171	3 336,54
Pozemok k NP č.12-1 - parc. č. 1607/48 (105,58 m ²)	215 146,35	2876/46171	13 401,51

Pozemok k NP č. 12-1 - parc. č. 1607/49 (14,83 m ²)	30 209,34	2876/46171	1 881,75
Pozemok k NP č. 12-1 - parc. č. 1607/50 (24,53 m ²)	50 518,14	2876/46171	3 146,78
Pozemok k NP č. 12-2 - parc. č. 1607/1 (134,76 m ²)	53 564,46	14744/46171	17 104,99
Pozemok k NP č. 12-2 - parc. č. 1607/48 (541,27 m ²)	215 146,35	14744/46171	68 703,68
Pozemok k NP č. 12-2 - parc. č. 1607/49 (76 m ²)	30 209,34	14744/46171	9 646,89
Pozemok k NP č. 12-2 - parc. č. 1607/50 (127,1 m ²)	50 518,14	14744/46171	16 132,19
Pozemok k NP č. 12-3 - parc. č. 1607/1 (28,11 m ²)	53 564,46	3075/46171	3 567,41
Pozemok k NP č. 12-3 - parc. č. 1607/48 (112,89 m ²)	215 146,35	3075/46171	14 328,80
Pozemok k NP č. 12-3 - parc. č. 1607/49 (15,85 m ²)	30 209,34	3075/46171	2 011,95
Pozemok k NP č. 12-3 - parc. č. 1607/50 (26,51 m ²)	50 518,14	3075/46171	3 364,52
Pozemok k NP č. 8-4 - parc. č. 1607/1 (12,62 m ²)	53 564,46	1381/46171	1 602,14
Pozemok k NP č. 8-4 - parc. č. 1607/48 (50,7 m ²)	215 146,35	1381/46171	6 435,15
Pozemok k NP č. 8-4 - parc. č. 1607/49 (7,12 m ²)	30 209,34	1381/46171	903,58
Pozemok k NP č. 8-4 - parc. č. 1607/50 (11,9 m ²)	50 518,14	1381/46171	1 511,03
Pozemok k NP č. 12-5 - parc. č. 1607/1 (106,1 m ²)	53 564,46	11608/46171	13 466,81
Pozemok k NP č. 12-5 - parc. č. 1607/48 (426,15 m ²)	215 146,35	11608/46171	54 090,64
Pozemok k NP č. 12-5 - parc. č. 1607/49 (59,84 m ²)	30 209,34	11608/46171	7 595,03
Pozemok k NP č. 12-5 - parc. č. 1607/50 (100,06 m ²)	50 518,14	11608/46171	12 700,93
Pozemok k NP č. 12-6 - parc. č. 1607/1 (39,45 m ²)	53 564,46	4316/46171	5 007,13
Pozemok k NP č. 12-6 - parc. č. 1607/48 (158,45 m ²)	215 146,35	4316/46171	20 111,58
Pozemok k NP č. 12-6 - parc. č. 1607/49 (22,25 m ²)	30 209,34	4316/46171	2 823,93
Pozemok k NP č. 12-6 - parc. č. 1607/50 (37,2 m ²)	50 518,14	4316/46171	4 722,36
Pozemok k NP č. 12-7 - parc. č. 1607/1 (74,68 m ²)	53 564,46	8171/46171	9 479,44
Pozemok k NP č. 12-7 - parc. č. 1607/48 (299,97 m ²)	215 146,35	8171/46171	38 075,00
Pozemok k NP č. 12-7 - parc. č. 1607/49 (42,12 m ²)	30 209,34	8171/46171	5 346,22
Pozemok k NP č. 12-7 - parc. č. 1607/50 (70,44 m ²)	50 518,14	8171/46171	8 940,32
Spolu VŠH			403 201,13
Zaokrúhlená VŠH spolu			403 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 403 000,00 €

Slovom: Štyristotritisíc Eur

2.1 Rekapitulácia všeobecnej hodnoty – prehľad podľa nebytových priestorov

Názov	Všeobecná hodnota stavby [€]	Všeobecná hodnota pozemku [€]
VŠH	53 762,83 €	349 438,30 €
Nebytový priestor č.12-1, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	3 231,56	21 766,58
Nebytový priestor č.12-2, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	16 574,36	111 587,75
Nebytový priestor č. 12-3, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	3 394,37	23 272,68
Nebytový priestor č.8-4, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	1 258,08	10 451,90
Nebytový priestor č.12-5, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	15 155,54	87 853,41
Nebytový priestor č.12-6, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	5 418,28	32 665,00
Nebytový priestor č.12-7, domu s.č.7439, Strelkova 1, Bratislava	8 730,65	61 840,98
VŠH pozemkov		
Pozemok - parc. č. 1607/1 (422 m ²)		53 564,46
Pozemok - parc. č. 1607/48 (1 695 m ²)		215 146,35
Pozemok - parc. č. 1607/49 (238 m ²)		30 209,34
Pozemok - parc. č. 1607/50 (398 m ²)		50 518,14
Spolu VŠH		403 201,13
Zaokrúhlená VŠH spolu		403 000,00

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

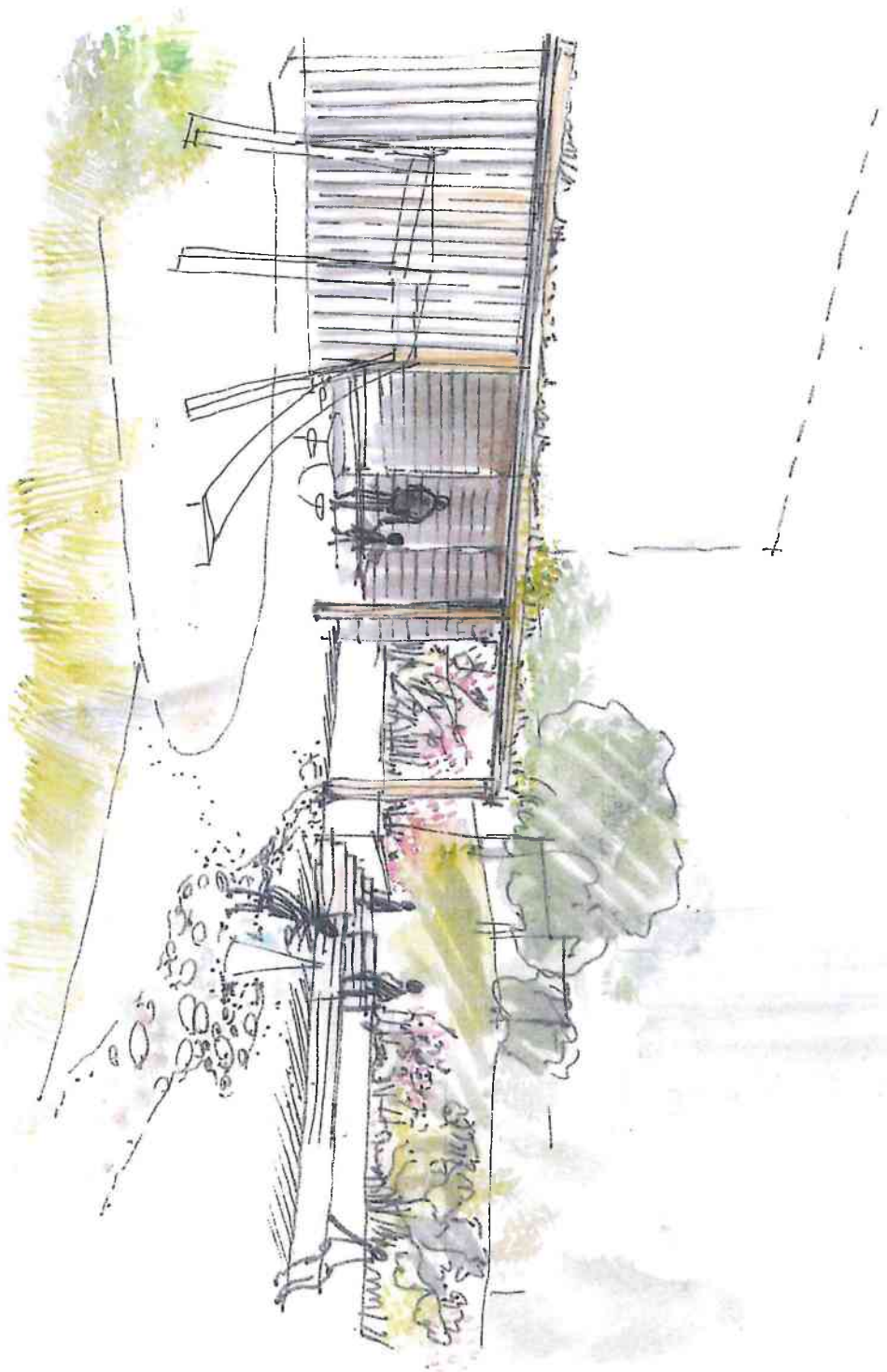
Budova je odpojená od centrálného zdroja tepla. Strecha je poškodená, do objektu zateká, čoho dôsledkom je nevyužívanie niektorých priestorov na daný účel. Technický stav objektu je zlý vyžaduje opravu a rekonštrukciu.

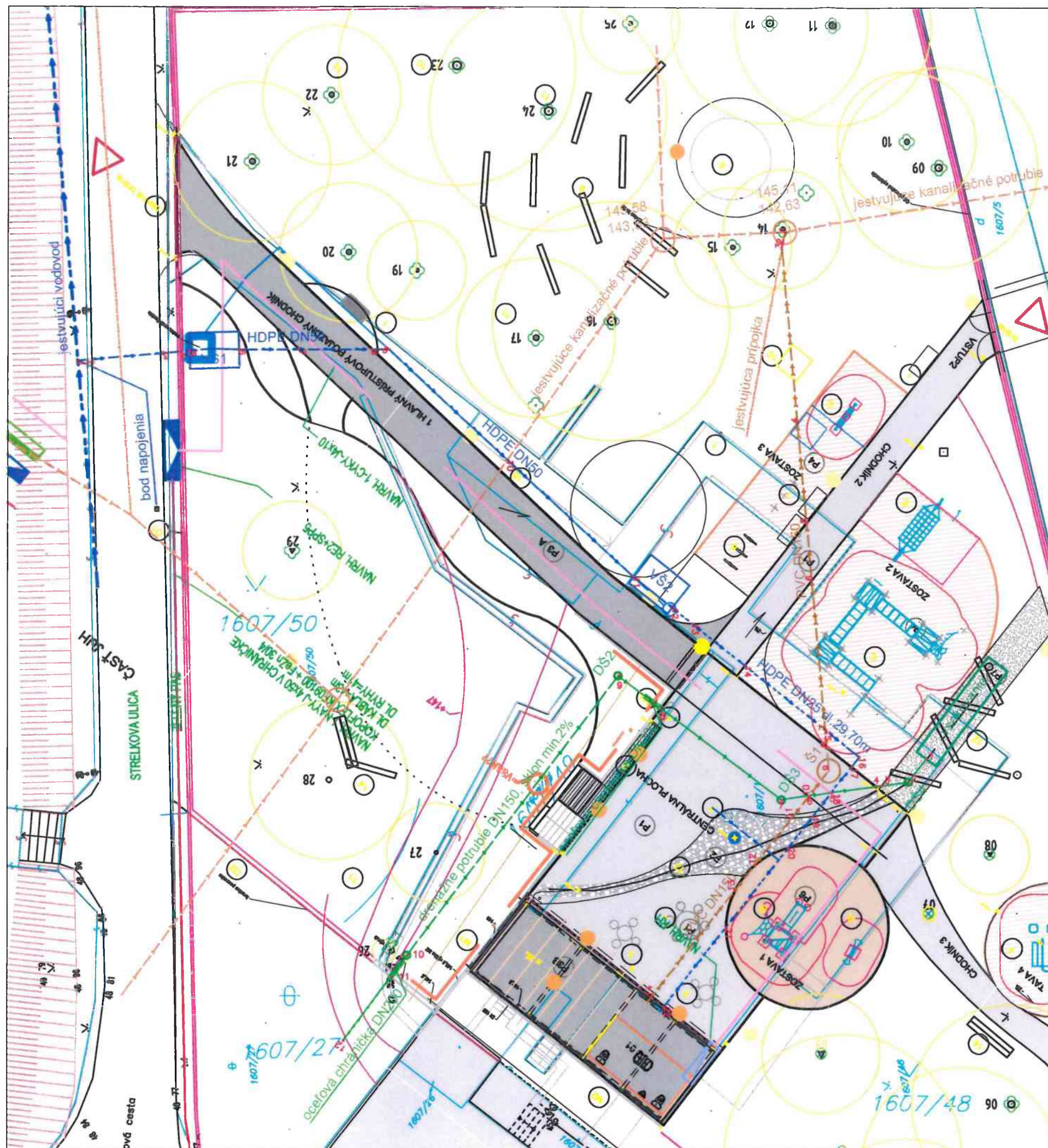
V Bratislave, dňa 20.12.2013

Ing. Alžbeta Moravčíková









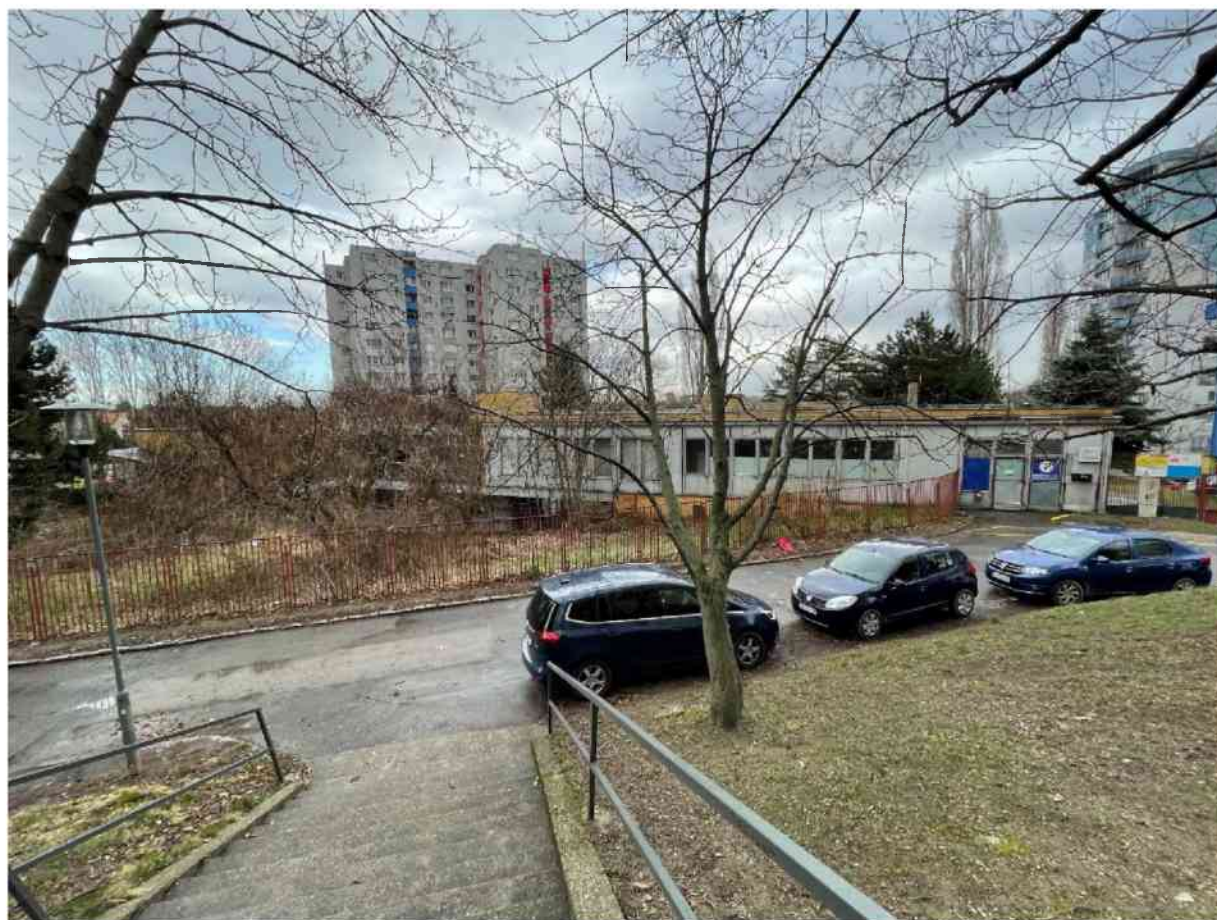
Legenda

- jestvujúci vodovod DN300 LT - BVS
- jestvujúca kanalizácia
- jestvujúca kanalizačná prípojka
- Novonavrhovaná kanalizačná prípojka
PVC SN10 DN150
- Revízná, smerová šachta AWAŠACHTA DN600
- Novonavrhovaná vodovodná prípojka
HDPE DN50
HDPE DN25
HDPE DN16
- Vodomerná šachta
- Novonavrhovaná drenáž - odvedenie spodných vôd zo svahu
Drenážne potrubie RAUPLIN DN150
- AWADUKT PP SN16 DN150
- AWAŠACHTA DN400
- Vsakovací systém
vsakovanie DRENBLÖK 60

Zodpovedný projektant:	Ing. Peter BRTKO	Ing.arch. Peter Žalman, CSc.
Autor projektu:	Ing. Roman HUČÍK	autorizovaný architekt, č. osv. 0614 AA 1234
Vypracoval:	Ing. Roman HUČÍK	
Investor:	MČ Bratislava Rača, Kubačova ulica č.21, Bratislava 831 06	Jamnického č.3 841 05 Bratislava tel: 00 421 / 02/ 5556 300
Miesto stavby:	Strelkova ul., Bratislava - Rača 831 06 parc.č. 1607/48, 1607/49, 1607/50, 1607/1	
Názov stavby:	Revitalizácia parku Strelkova ulica, Rača	
Obsah:	SO.09 SITUÁCIA	
Stupeň:	DRP	
Dátum:	8.2021	
Formát:	2A4	
Mierka:	1:200	Č. výk.: 1

Strelkova 1

17.2.2022



















MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-VAJNORY

Rofnícka 109, 831 07 Bratislava 36



MAG0P00WV94P

Číslo: OS-41/2022/JAR-1
986/2021

Bratislava dňa 02.02.2022

MAGISTRAT HL. M. SR BRATISLAVA

11-02-2022

Číslo 74 543

Prílohy / listy

Výdavky

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava – Vajnory ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad) podľa ustanovenia § 117 ods. 1 a § 119 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), podľa zákona 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 vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), podľa § 90 stavebného zákona v spojení s § 25 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje odstránenie

stavby:

„Strelková 1, Pavilón „A“
sú: č. 7439

pre žiadateľa:

Mestská časť Bratislava – Rača, Kubačova 21, 831 06, Bratislava

miesto stavby: Strelková 1

na pozemku registra „C“ parc. č. 1607/1, 1607/48, 1607/49, 1607/50 k.ú., Bratislava - Rača.

druh stavby: materská škola

účel: budovy pre školstvo, na vzdelanie podľa § 43c, ods. 1, písm. g) stavebného zákona

Základné údaje:

Projekt rieši odstránenie objektu pôvodnej materskej školy, ktorý sa nachádza na ulici Strelková č.1. Príjazd k dotknutému objektu je priamo z ulice Strelková.

Architektonické a konštrukčné riešenie:

Existujúci objekt je dvojpodlažná, technickým suterénom podpivničená stavba s obdĺžnikovým pôdorysom, s plochou strechou ukončenou atikami. Objekt je situovaný v rámci svahovitého pozemku v jeho spodnej najnižšej prevažne rovinatej časti.

Pôdorysný rozmer objektu v tvare obdĺžnika je 18 x 10,8m. Po dlhších stranách objektu prebiehajú loggie s hĺbkou 1,3 a 2,4m. Loggie na 1.NP sú prekryté vykonzolovanou strechou. Konštrukčná výška podlaží je 3,6m.

Nosné konštrukcie sú vytvorené typovou ľahkou ocelovou skeletovou konštrukciou BAUMS. Použité sú pozdĺžne skeletové rámy pozdĺžneho dvoj traktu v module 3,6 x 6 x 2,4m. Obvodový plášť je tvorený z ľahkých stenových panelov rámovej konštrukcie zavesených na ocelovú konštrukciu. Stenové diely sú plné, alebo z prefabrikovaných výplňových okenných, alebo dverných dielov osadených na ráme z uzavretých jäckových profilov. Povrch plných častí tvorí rebrovaný hliníkový plech s povrchovou úpravou-elox. Priečky sú z prevedené z ľahkých plynobetónových dielcov hr. 65mm.

Technický suterén pod objektom tvoria murované steny hr. 375 a 500mm. Vytvárajú pozdĺžny stenový dvoj trakt so štítovými stenami. Strop je zhotovený so železobetónových dutinových panelov PZD, výšky 250mm a šírky 1200 alebo 600mm. Panely sú doplnené monolitickými železobetónovými dobetobnávkami.

Spojovacia chodba – premostenie tvorí prepojenie na úrovni 2.NP medzi objektom materskej školy a susedným objektom. Dva viditeľné stĺpy v tejto časti sú votknuté do betónových pätiiek. Spolu s prievlakmi a stropnicami tvoria tuhú rámovú konštrukciu.

V súčasnosti objekt nie je napojený na NN, je napojený na verejnú kanalizáciu. (Na hranici so susedným objektom betónová jamka, slúžiaca k zhromažďovaniu dažďovej vody z pozemku a jej prečerpávaníu-informácia vlastníka susedného objektu). V rámci búrania musí tento objekt zostať zachovaný a funkčný.

Odstránenie objektu bude zrealizované po úroveň hornej hranici technického suterénu a po kótu v mieste podkladového betónu. Búracie práce budú zrealizované podľa charakteru kombinovaným spôsobom ručne a pomocou strojných mechanizmov a čiastkovej demontáže pomocou búracích kladív a diamantových píľ.

Inžinierske siete:

Vykurovanie:

- V objekte sa nachádzajú vykurovacie telesá, tie budú demontované postupne s interiérom. Vykurovacie telesá nie sú zavodené ani pod tlakom.

Kanalizácia:

- V objekte sa nachádzajú hygienické zariadenia, ktoré budú demontované postupne s interiérom.

Vodovod:

- Potrubia pre rozvod vody v objekte sú odstavené a nefunkčné

Slaboprúdové rozvody:

- Objekt nie je napojený na slaboprúd.

Plynofikácia:

- Objekt v súčasnosti nie je napojený na rozvod plynu

Prípojka NN:

- V súčasnosti objekt nie je napojený na NN.

Postup búracích prác:

Pred začatím samotných búracích prác bude potrebné preveriť či je objekt odpojený od inžinierskych sietí - elektrického vedenia. Demontáž kábla vedúceho zo strechy búraného objektu zabezpečí Mestská časť pred začiatkom búracích prác. Súčasne s tým budú demontované vnútorné rozvody elektroinštalácie a zdravotníckej.

Pred začatím akýchkoľvek búracích prác v exteriéri, je potrebné ochrániť interiéru objektu proti-dažďovými opatreniami aby nedošlo počas vlastného búrania k nežiadanim haváriám konštrukcií vplyvom tečúcej dažďovej vody v objekte. Rozsah tohoto zabezpečenia sa týka najmä kompletného zabezpečenia strechy.

Asanácia začne odstránením výplní otvorov - fasáda a interiéru. Asanácia bude pokračovať demontážou a vybúraním nenosných častí interiéru - priečok a povrchových úprav-podláh. Ďalej bude nasledovať demontáž vrstiev podláh. Odstránenie nosnej konštrukcie strešného plášťa bude prevedené ručne v

kombinácii so strojným mechanizmom. Po odstránení častí obvodového plášťa a prvkov interiéru, prikróčí sa na 2.n.p. k demontáži a postupnému rozmontovaniu nosných zvislých prvkov konštrukcie.

Tento spôsob sa aplikuje aj na 1. n.p. Súčasne s odstraňovaním vybúraný materiál bude priebežne ukladaný na medziskládky na pozemku a v priebehu búracích prác v pravidelných intervaloch navrhnutých dodávateľom bude odvezený priamo na skládku. Vybúranie murovaných častí objektu bude vykonané čiastočne ručným náradím v kombinácii so strojným mechanizmom, vybúraná súť bude priebežne odvázaná priamo na skládku.

Vonkajšie spevnené betónové a asfaltové plochy vrátane prístupovej cesty ostanú až do poslednej etapy búracích prác zachované a ich demontáž bude realizovaná až v poslednej fáze asanácie. Budú tak dovtedy využité na dočasné skladovanie a presuny hmôt, zariadení a materiálov v rámci staveniskovej dopravy.

2.NP spojovacia chodba premostenie, styk so susednou budovou bude potrebné ešte pred demontážou tejto časti premostenia dohodnúť spôsob stavebnej úpravy vybúraného miesta na fasáde susedného objektu, rovnako aj jej prevedenie a typ povrchovej úpravy, s majiteľom objektu.

Z dôvodu špecifickej kombinácie stavebných konštrukcií v búranom objekte je nutné aby dodávateľ prác rešpektoval nasledovný postup určený projektantom statiky.

Na základe statického posudku, je nosná konštrukcia pavilónu A tvorená oceľovým skeletovými konštrukčným systémom BAUMS a suterén tvoria murované steny s prestropením realizovaním zo stropných panelov PZD. Obvodový plášť by mal zavesený z ľahkých stenových panelov.

Demontáž začať odstránením nenosných priečok, podlahových a strešných vrstiev, s následným postupným rozoberaním obvodového plášťa. Následne odporúčam obhliadkou potvrdiť nasledujúci postup. Nosnú konštrukciu začať postupne od strechy po základy rozoberaním najprv stropnej strešnej konštrukcie. Pri strope odstrániť ako prvé trapezový plech s dobetonávkou, potom odstrániť sekundárne nosné prvky (stropnice), a až po nich primárne prvky stropu (oc. prievlaky), následne stĺpy, pričom zavetrovacie stenové stuženia a stĺpy pri nich odstrániť ako posledné. Obdobným postupom pokračovať aj na nižšie podlažie až po úroveň suterénu, kde sa najprv odstránia stropné panely a ako posledné múry suterénu.

Spojovacia chodba (spojovací most) vytvára prepojenie medzi pavilónmi A a B, a mal by byť od nich oddielovaný. Pred búracími prácami nutno preveriť detail dilatácie, sondou v mieste napojenia spojovacieho mosta na oba objekty. Dva viditeľné stĺpy tejto časti by mali byť votknuté do betónových pätiiek. Spolu s privarenými prievlakmi a stropnicami tvoria tuhú rámovú konštrukciu. Na stropnice je kotvený trapezový plech s dobetonávkou. V mieste napojenia na HP sú skeletové stĺpy len na 1.poschodí a sú položené na nosné murované steny prízemí (nutno preveriť sondou). Obvodový plášť by mal zavesený z ľahkých stenových panelov. Demontáž začať odstránením nenosných priečok, podlahových a strešných vrstiev, s následným postupným rozoberaním obvodového plášťa. Následne odporúčam obhliadkou potvrdiť nasledujúci postup. Nosnú konštrukciu začať postupne od strechy po základy rozoberaním najprv stropnej strešnej konštrukcie, keď ako prvé odstrániť dobetonávku trapezovým stropom, potom rozoberať stropnice a posledné prievlaky. Obdobným postupom pokračovať aj na nižší strop a ako posledné budú odstránené votknuté stĺpy.

Kočikáreň je dvojpodlažný objekt z nosných murovaných stien. Pričom z troch strán sú vysunuté konzoly 2,0m, ktoré sú v spáde a tvoria prístupové rampy pre kočíky. Strop nad prízemím a prístupové rampy votknuté do obvodových vencov sú monolitické železobetónové. Strop nad poschodím je zo železobetónových stropných panelov PZD.

Demontáž začať odstránením nenosných priečok, podlahových a strešných vrstiev. Následne odporúčam obhliadkou potvrdiť nasledujúci postup. Postup ako rozoberať monolitický strop nad prízemím s vykonzolovanými časťami nutno prehodnotiť na stavbe na základe obhliadky pred začatím búracích prác, z dôvodu jeho poškodenia. Nosnú konštrukciu začať postupne od strechy po základy rozoberaním najprv stropnej strešnej konštrukcie z PZD panelov a murované konštrukcie posledného podlažia. Postup pre odstránenie vnútorných a vonkajších schodísk sa stanoví na základe obhliadky pred začatím búracích prác.

Pred začatím nutno zrealizovať obhliadku nosnej konštrukcie, s doplnením sond v kritických miestach a následne spresniť resp. prehodnotiť hore uvedený postup búracích prác, na základe zistených skutočností a dostupných mechanizmov podieľajúcich sa na búracích prácach. „

Súčasťou búracích prác je aj teleso bývalého pieskoviska kruhového varu. Vzhľadom na nánosy nebolo možné určiť aké je dno pieskoviska, predpokladá sa prostý betón hrúbky 150mm. Obvodová stena pieskoviska je murovaná z plných pálených tehál výšky cca 600mm.

Pre odstránenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude odstránená v celom rozsahu
2. Stavba bude odstránená podľa overenej projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval *Mgr. art. Rudolf Látečka, autorizovaný architekt reg.č. *1746AA**
3. S odstraňovaním stavby možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad. Termín začatia a skončenia búracích prác oznámi vlastník odstraňovanej stavby listami tunajšiemu stavebnému úradu.
4. Stavba bude odstránená do 24 mesiacov odo dňa začatia búracích prác.
5. Vlastník odstraňovanej stavby je povinný pred začatím búracích prác požiadať majiteľov ako aj prevádzku podzemných inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie a dodržiavať ich ochranné pásma v zmysle príslušných platných predpisov a noriem, vlastník stavby taktiež zabezpečí odborné odpojenie prípojok inžinierskych sietí a miesto odpojenia bezpečne zaistí.
6. Odstránenie stavby vykoná oprávnená dodávateľská firma.
7. Vlastník odstraňovanej stavby je povinný označiť búranisko tabuľou s označením vlastníka odstraňovanej stavby, zodpovedného zástupcu, dátumu začatia a skončenia odstraňovania a číslom povolenia na odstránenie stavby.
8. S búraním sa bude postupovať postupným rozoberaním, bez použitia trhavín.
9. Stavba musí byť odstraňovaná tak, aby nebola ohrozená stabilita iných stavieb, bezpečnosť osôb a aby okolie nebolo touto činnosťou a jej dôsledkami obťažované nad prípustnú mieru.
10. Nebezpečné miesta na búranisku sa označia výstražnými nápismi a búranisko sa zaistí proti prístupu nepovolaných osôb.
11. Pri odstraňovaní stavby budú dodržané ustanovenia v zmysle Slovenského úradu bezpečnosti práce č. 59/1982 Zb. o ochrane života a vyhlášky č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach.
12. Vlastník odstraňovaných konštrukcií zodpovedá v plnej miere za prípadnú škodu, vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemkoch.
13. Pri vykonávaní búracích prác nesmie dôjsť k obťažovaniu okolia prachom. Prašnosť bude eliminovaná skrúpaním. Na pozemku sa nesmie spaľovať žiadny druh odpadu zo stavby.
14. Vlastník odstraňovanej stavby je povinný zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie technickou disciplínou (zníženie hlučnosti, prašnosti, dodržiavanie nočného pokoja).
15. Náklady na odstránenie stavby znáša jej vlastník.
16. Vlastník odstraňovanej stavby je povinný v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon) udržiavať čistotu na odstraňovanou stavbou znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a odstraňovanie zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky.
17. Pri prácach, ktoré vyžadujú zabratie verejného priestranstva (postavenie kontajnera a pod.) je potrebné požiadať príslušný cestný správny orgán o zvláštne užívanie komunikácie.
18. V zmysle § 135 ods. 2 stavebného zákona je vlastník odstraňovaných konštrukcií povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb, a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť, po skončení je povinný uviesť susedné pozemky do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkom náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
19. Odpad z predmetnej stavby je žiadateľ povinný odstrániť zneškodnením na skládke odpadov, ktorá je povolená a prevádzkovaná v súlade so zákonom č. 27/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
20. Stavebník po odstránení stavby je povinný požiadať tunajší úrad o zrušenie súpisného čísla (v prípade že bolo na stavbu vydané), a požiadať príslušný katastrálny úrad o výmaz stavby.
21. Stavebník je povinný splniť podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a správcov inžinierskych sietí

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov a organizácií:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05, Bratislava. OU-BA-OSZP3-2021/156862-002 zo dňa 27.12.2021: nemáme námietky za predpokladu dodržania nasledovných podmienok:

1. Držiteľ odpadov je povinný:

- zhromažďovať vytriedené odpady podľa druhov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom
 - zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva a to jeho
 - prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti, odpad takto nevyužitý
 - ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
 - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie, odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
 - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu, odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
 - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
 - Odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám
 - Viest' a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi, na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti
 - Ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č.366/2015 Z. z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov, hlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje..
2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku iba na nevyhnutný čas, následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi
3. Držiteľ odpadu do 30 dní od skončenia búracích prác predloží tunajšiemu úradu doklady preukazujúce zhodnotenie, resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou (t.j. vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov podľa tohto vyjadrenia, príjmové doklady, faktúry). V dokladoch musí byť označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Žiadame predložiť doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby aj tunajšiemu stavebnému úradu do vyššie stanovenej lehoty (t.j. 30 dní), ktorú určil Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05, Bratislava

Slovak Telekom a.s., Bažalská 28, 817 62, Bratislava. č. 6612133154, zo dňa 04.11.2021:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.

3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovák Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovák Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného právou sietí:

* Spoločnosť DIGI SLOVAKIA, s.r.o., Röntgenova 26, 851 01 Bratislava, IČO: 35 701 722, spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 24813/B poverila spoločnosť Slovák Telekom, a.s. na vydávanie vyjadrení podľa § 66 ods. 6 zákona č. 351/2011 Z.z. vo vzťahu k verejnej elektronickej komunikačnej sieti spoločnosti DIGI SLOVAKIA, s.r.o., na komunikáciu so žiadateľmi a na vytyčovanie vedení verejnej elektronickej komunikačnej sieti spoločnosti DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Daniel Talacko, daniel.talacko@telekom.sk, +421 0902719605

4. V zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovák Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovák Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
8. **Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.**
9. **V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.**
Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytyčenie polohy SEK spoločností Slovák Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblkové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
10. **Vytyčenie polohy SEK spoločností Slovák Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovák Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke:**

<https://www.telekom.sk/vviadrenia>

Vytyčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.

11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.
12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovák Telekom, a.s.
13. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickej komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.
14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytyčenie.

Dôležité upozornenie: Od 1.1.2017: v § 67e ods. 1 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách sa zavádza povinnosť, aby všetky novopostavené budovy a budovy, ktoré prechádzajú stavebnými úpravami vnútorných rozvodov, na ktorých uskutočnenie je potrebné stavebné povolenie, boli vybavené vysokorychlostnou fyzickou infraštruktúrou v budove a prístupovým bodom k nej.

Všeobecné podmienky ochrany SEK:

Všeobecné podmienky ochrany SEK:

- V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii so SEK Slovák Telekom,a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii so zamestnancom Slovák Telekom,a.s. povinný zabezpečiť:
- Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených zamestnancom Slovák Telekom,a.s.
- Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia
- Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí (alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky) iba zmluvný partner:

Ladislav Hrádil, hradil@suptel.sk, 0907 777474

UPOZORNENIE: V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

- Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:
- Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
- Preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené
- Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu
- Upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje)
- Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia
- Zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním)
- Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne číslo 0800123777
- Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Slovák Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. nezodpovedajú za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez ich vedomia)

UPOZORNENIE: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca ST.

- V prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu, na VSST (verejná sieť ST) je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia, (www.telekom.sk).
- Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

V konaní o odstránení stavby neboli vznesené námietky účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e

Žiadateľ Mestská časť Bratislava – Rača, Kubačova 21, 831 06, Bratislava, Bratislava podala dňa 06.12.2020 žiadosť o povolenie odstránenia stavby „Strelková 1, Pavilón „A“ súp.č. 7439“.

Stavebný úrad oznámil listom č. OS-986/2021/JAR-1 zo dňa 13.12.2021 začatie konania o odstránení stavby účastníkom konania a dotknutým orgánom, zároveň upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli pomery staveniska dobre známe.

K projektovej dokumentácii sa kladne vyjadrili dotknuté orgány :

- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05, Bratislava, OU-BA-OSZP3-2021/156862-002 zo dňa 27.12.2021;
- Slovak Telekom a.s., Baikalská 28, 817 62, Bratislava, č. 6612133154, zo dňa 04.11.2021

Tunajší úrad konštatuje, že stavebníci splnili podmienky pre vydanie povolenia na odstránenie stavby, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

V konaní o odstránení stavby, stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle stavebného zákona, pričom zistil, že povolením o odstránení stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.

Stavebný úrad v konaní o odstránení stavby nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia o odstránení stavby.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti stavebný úrad rozhodol tak, ako znie výrok tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa môžu účastníci konania odvolať do 15 dní od jeho doručenia na tunajší stavebný úrad, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad v Bratislave. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom, po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. ~~Miroslav~~ Vlček
starosta Mestskej časti Bratislava - Vajnory

Doručí sa:

Účastníkom konania:

1. Mestská časť Bratislava – Rača, Kubačova 21, 831 06, Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám 1, 832 91, Bratislava
3. Ľubomír Krampl, Zvončeková 40, 831 06, Bratislava
4. Dagmar Krampl, Zvončeková 40, 831 06, Bratislava
5. Ing. arch. Tatiana Bielovičová, Za panskou záhradou 44, 902 03, Pezinok
6. KA, spol. s r.o., Podkarpatská 18, 831 06, Bratislava
7. Andrea Mazanová, Čerešňová 4, 900 27, Bernolákovo

8. Mgr. art. Rudolf Látečka, Poniklecová 2B, 841 07, Bratislava - projektant

Dotknutým orgánom a organizáciám:

9. Okresný úrad Bratislava Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 81647, Bratislava
11. BVS, a.s., Prešovská 48, 82646, Bratislava
12. SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava