Znalec: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, **zápis v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka** č:65263/B, znalecká organizácia z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR pod e.č. 900247
www.statusplus.sk , grebac@statusplus.sk , **mobil 0905 305 820.**

Zadávateľ: WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava, IČO: 35 843 080.

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 12.8.2025.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 79/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb:

- **Detské denné centrum s príslušenstvom na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 829/7, 830/1, 830/3, 831/2, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV,**
- **Spevnené plochy na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 809/81, 106, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 118, 120, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 829/5, 11, 12, 13, 14, 15, 831/4, 11, 12, 13, 14, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV,**

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 96 (75)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

- Detské denné centrum s príslušenstvom na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 829/7, 830/1, 830/3, 831/2, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV,
- Spevnené plochy na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 809/81, 106, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 118, 120, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 829/5, 11, 12, 13, 14, 15, 831/4, 11, 12, 13, 14, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 13.8.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.8.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Geometrický plán č.162/2025 zo dňa 4.8.2025 na zameranie rekonštrukcie stavby s.č. 9279 na C-KN p.č. 829/7, 8301/1,3, 831/2 a zameranie spevnených plôch, chodníkov a komunikácií na C-KN p.č. 809/81, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 120, 147, 149, 152-157, 161, 162, 829/5, 11, 831/12 ku kolaudácií, vypracovaný fm-geo, s.r.o., úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 12.8.2025, č. 1542/25,

Rozhodnutie o dodatočnom povolení Detského denného centra vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry zo dňa 6.6.2025, právoplatné dňa 30.6.2025,

Stavebné povolenie pre stavbu spevnených plôch vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB zo dňa 29.7.2025, právoplatné dňa 12.8.2025,

Projektová dokumentácia stavieb.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1883, k.ú. Záhorská Bystrica vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 15.8.2025,

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9593, k.ú. Záhorská Bystrica vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 15.8.2025,

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5533, k.ú. Záhorská Bystrica vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 15.8.2025,

2 x kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Záhorská Bystrica, vytvorená cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 15.8.2025,

Mapa ZBGIS,

Fotodokumentácia zo dňa 13.8.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
Zákon č. 162/1995 Z.z. Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),
Zákon č. 25/2025 - Stavebný zákon,
Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
Stránka na internete:
Územný plán | Dátový portál Bratislavy
Stránka na internete:
https://www.usz.sk/sluzby/index-vyvoja-cien/

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb.
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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

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

Východisková hodnota pozemkov (VH). Východisková hodnota je definovaná vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025 (K_{cu} = 3,975) na základe zverejnenej hodnoty koeficientu cenovej úrovne na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva STU Bratislava.

3. Technická hodnota (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Všeobecná hodnota stavieb bola určená metódou polohovej diferenciácie. Kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu nepreukázateľných výnosov formou nájmu porovnateľných nehnuteľností. Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku porovnateľných nehnuteľností určených na predaj na trhu nehnuteľností.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Stanoviť VŠH stavieb bez pozemkov zastavaných a priľahlých a stanoviť VŠH spevnených plôch bez spevnenej plochy na novovytvorenom pozemku parc.č. 809/159, k.ú. Záhorská Bystrica.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
VŠHS = TH * kPD [€],
kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku relevantných podkladov o výške nájmu porovnateľných nehnuteľností.
Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku podrobných informácií zo strany realitných kancelárií, ktoré ponúkajú porovnateľné nehnuteľnosti na predaj priamo v lokalite.

Pre potreby vypracovania tohto znaleckého posudku som sa rozhodol uprednostniť metódu polohovej diferenciácie, ako najobjektívnejšiu metódu pre stanovenie VŠH ohodnocovaných nehnuteľností.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
Podľa priložených výpisoch z KN, výpisoch z LV:
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1883,
k.ú. Záhorská Bystrica,
obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica,
okres Bratislava IV.
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9593,
k.ú. Záhorská Bystrica,
obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica,
okres Bratislava IV.
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5533,
k.ú. Záhorská Bystrica,
obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica,
okres Bratislava IV.
Podľa priloženého Geometrického plánu:
Geometrický plán č.162/2025 zo dňa 4.8.2025 na zameranie rekonštrukcie stavby s.č. 9279 na C-KN p.č. 829/7, 8301/1,3, 831/2 a zameranie spevnených plôch, chodníkov a komunikácií na C-KN p.č. 809/81, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 120, 147, 149, 152-157, 161, 162, 829/5, 11, 831/12 ku kolaudácií, vypracovaný fm-geo, s.r.o., úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 12.8.2025, č. 1542/25.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka vykonaná dňa 13.8.2025. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.8.2025. Merné jednotky stavieb boli získané z priloženej projektovej dokumentácie stavebných objektov.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Technická dokumentácia - projektová dokumentácia stavebných objektov mi bola predložená pri miestnej obhliadke. Projektová dokumentácia je v súlade so zisteným skutočným stavom stavieb.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:
Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom evidovanom na výpise z katastra nehnuteľností, výpise z listu vlastníctva č. 1883, 9593, 5533, k.ú. Záhorská Bystrica a v zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Detské denné centrum s príslušenstvom na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 829/7, 830/1, 830/3, 831/2, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV,
- Spevnené plochy na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 809/81, 106, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 118, 120, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 829/5, 11, 12, 13, 14, 15, 831/4, 11, 12, 13, 14, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
Územný plán | Dátový portál Bratislavy
Ohodnocované nehnuteľnosti na novovytvorených pozemkoch registra C-KN v k.ú.

Záhorská Bystrica sa nachádzajú na západnom okraji mestskej časti Záhorská Bystrica, v zastavanom území obce, v rozvojovom území vonkajšieho mesta. Podľa územného plánu mesta je to územie s funkciou č. 303 - poľnohospodárska výroba.

i) Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam:
Ohodnocované nehnuteľnosti na novovytvorených pozemkoch majú zabezpečený prístup na verejné priestranstvo - na Bratislavskú ulicu v Bratislave, ktorá je na viacerých pozemkoch - LV nezaložené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Detské denné centrum

POPIS STAVBY

Popis objektu:
Ide o stavbu budovy Detského denného centra s príslušenstvom na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 829/7, 830/1, 830/3, 831/2, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV. Stavba má pôdorysný tvar U s dvomi nadzemnými podlažiami, bez podzemného podlažia. Strecha je šikmá s miernym sklonom na drevený krov s tepelnou izoláciou, na streche je plechová strešná krytina. Nosná konštrukcia stavby je stenová murovaná z keramických tvaroviek s hrúbkou muriva 300 mm. Na fasáde je kontaktný zatepľovací systém s hrúbkou tepelnej izolácie 200 mm. Na fasáde je tehličkový keramický obklad. Strop nad prízemím je montovaný betónový predpätý. Okná a dvere na fasáde sú prevažne z hliníkových profilov s izolačným 3-sklom. Vnútorné dvere sú drevené hladké do drevených obložkových zárubní. Vnútorné úpravy povrchov sú vápenných omietok stien a stropov s maľbami, na strope je zavesený kazetový podhľad. Na podlahách sú keramické dlažby, PVC podlahy a kobercové podlahy. V hygienických zariadeniach sú na stenách keramické obklady. V budove je vnútorné kovové schodnicové schodisko a dve vonkajšie predložené kovové protipožiarne schodiská, ktoré vedú z poschodia na terén. Poschodie je čiastočné a ustúpené podlažie. Budova má bleskozvod, napojená je prípojkami inž. sietí na vodovod, splaškovú kanalizáciu a NN rozvod elektro. Prípojka kanalizácie je napojená na prečerpávaciu stanicu pred budovou s výtlačným potrubím. Dažďové zvody sú napojená na dažďovú kanalizáciu zaústenú do dvoch vsakovacích šachiet. Vykurovanie a prípravu TÚV je ústredné so zdrojom tepla v tepelnom čerpadle s výmenníkom tepla systém vzduch-voda a v záložnom elektrickom kotli. Vykurovanie je podlahové teplovodné. Budova má štrukturovanú kabeláž elektro s video vrátnikom, kartovým prístupovým systémom a EZS s kamerovým systémom. V budove je klimatizácia, ktorá pozostáva zo 4 vonkajších jednotiek a z 8 vnútorných klimatizačných jednotiek. Príslušenstvom budovy je aj vonkajšie detské ihrisko s pieskoviskom, oplotenie areálu, areálové osvetlenie, sadové úpravy so závlahou a čerpacia stanica splaškovej kanalizácie. V budove je zabezpečená rekuperácia vzduchu spojená s jeho výmenou pomocou 4 rekuperačných jednotiek.
Typologicky, ergonomicky a dispozične ide o budovu materskej škôlky. Na prízemí je chodba so vstupom, technická miestnosť, šatne a hygienické zázemie pre zamestnancov, upratovačka, administratíva, schodisko, kuchyňa s výdajňou jedla, WC pre deti, šatne a triedy. Na poschodí je hala so schodisko, triedy, učebňa, hygienické zariadenie pre deti a upratovačka.

Vek objektu: ide o rekonštrukciu a dostavbu pôvodnej budovy z roku 2021 (podľa informácie od zadávateľa znaleckého posudku), ktorá slúžila na administratívne účely a ktorá nebola skolaudovaná - **išlo o rozostavanú stavbu, pre ktorú bolo**

následne v roku 2025 vydané priložené dodatočné povolenie vydané mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry zo dňa 6.6.2025, právoplatné dňa 30.6.2025. Stavba ku dňu ohodnotenia 13.8.2025 (po dostavbe a rekonštrukcii) je tesne pred dokončením, bez vydaného kolaudačného rozhodnutia.

Opotrebovanie stavby: bolo vypočítané lineárnou metódou so stanovením životnosti stavby odborným odhadom na dobu 100 rokov vzhľadom na konštrukciu stavby, nosný systém a jej materiálovú skladbu.

Zatriedenie stavby:
Budova murovaná z tehál, tvárnic a blokov,
8013 Budovy pre výučbu a výchovu,
Budovy materských škôl.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 31 budovy materských škôl
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(30,125*7,55+(7,75*10,2)*2+3,7*14,62)*0,4	175,86
Vrchná stavba	
I,N,P, (30,125*7,55+(7,75*10,2)*2+3,7*14,62)*2,9	1 274,95
II,N,P, (30,125*7,75)*2,85	665,39
Zastrešenie	
(30,125*7,75)*1,9/2+206,17*0,66/2	289,83
Obstavaný priestor stavby celkom	**2 406,03**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 439,64		439,64	Repr. 2,9		2,9
Nadzemné	2 233,47		233,47	Repr. 2,85		2,85

Priemerná zastavaná plocha: (439,64 + 233,47) / 2 = 336,56 m²
Priemerná výška podlaží: (439,64 * 2,9 + 233,47 * 2,85) / (439,64 + 233,47) = 2,88 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 336,56) = 0,9913

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,88) = 1,0292

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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	5,38
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,20	22,80	17,50
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	8,46
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,61

5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,54
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,30	9,10	6,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,31
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,54
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,31
11	Dvere	3,00	1,30	3,90	3,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,30	6,50	5,00
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,54
15	Vykurovanie	4,00	1,50	6,00	4,61
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	3,84
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,77
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,54
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,54
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,31
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,31
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,50	4,50	3,46
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	4,61
	Ďalšie konštrukcie				
26	Zateplenie fasády	-	-	2,50	1,92
27	Keramický obklad fasády	-	-	2,00	1,54
28	Tepelné čerpadlo	-	-	1,60	1,23
29	Fotovoltika	-	-	1,30	1,00
30	Podhľady	-	-	2,00	1,54
31	Klimatizácia	-	-	0,80	0,61
32	Štrukturovaná kabeláž, EZS, kamerový systém, vrátnik	-	-	2,50	1,92
33	Detské ihrisko a pieskovisko	-	-	0,60	0,46
34	Rekuperácia vzduchu	-	-	5,00	3,84
	Spolu	**100,00**		**130,10**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 130,10 / 100 = 1,3010$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 78,84 €/m^3 * 3,975 * 1,3010 * 0,9913 * 1,0292 * 0,939 * 1,10$

$VH = 429,6593 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Detské denné centrum	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	429,6593 €/m³ * 2406,03 m³	1 033 773,17
Technická hodnota	100,00 % z 1 033 773,17 €	1 033 773,17

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie areálu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	349,30m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	698,60m^2	380	12,61 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 74,4+84,5+62,2+128,2 = 349,30 m
Pohľadová plocha výplne: 349,3*2,0 = 698,60 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu	2025	0	60	60	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(349,30m * 23,24 €/m + 698,60m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,975 * 1,10	75 667,50
Technická hodnota	100,00 % z 75 667,50 €	75 667,50

2.2.2 Prípojka vodovodu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 30 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vodovodu	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	30 bm * 41,49 €/bm * 3,975 * 1,10	5 442,45
Technická hodnota	100,00 % z 5 442,45 €	5 442,45

2.2.3 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2025	0	60	60	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 35,19 €/bm * 3,975 * 1,10	461,60
Technická hodnota	100,00 % z 461,60 €	461,60

2.2.4 Prípojka NN elektro

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 420/30,1260 = 13,94 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN elektro	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2 bm * (13,94 €/bm + 0 * 8,36 €/bm) * 3,975 * 1,10	121,91
Technická hodnota	100,00 % z 121,91 €	121,91

2.2.5 Dažďová kanalizácia

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia	2025	0	60	60	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	80 bm * 28,38 €/bm * 3,975 * 1,10	9 927,32
Technická hodnota	100,00 % z 9 927,32 €	9 927,32

2.2.6 Vsakovacie šachty

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 9150/30,1260 = 303,72 €/Ks
Počet merných jednotiek: 2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsakovacie šachty	2025	0	60	60	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2 Ks * 303,72 €/Ks * 3,975 * 1,10	2 656,03
Technická hodnota	100,00 % z 2 656,03 €	2 656,03

2.2.7 Predložené protipožiarne schodiská

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 760/30,1260 = 25,23 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 2*18*1,0 = 36 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené protipožiarne schodiská	2025	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	36 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 3,975 * 1,10	3 971,45
Technická hodnota	100,00 % z 3 971,45 €	3 971,45

2.2.8 Areálové osvetlenie - rozvody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 293/30,1260 = 9,73 €/bm
Počet merných jednotiek: 188 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálové osvetlenie - rozvody	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	188 bm * 9,73 €/bm * 3,975 * 1,10	7 998,35
Technická hodnota	100,00 % z 7 998,35 €	7 998,35

2.2.9 Areálové osvetlenie - svietidlá

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.h) svietidlo parkové stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 8305/30,1260 = 275,68 €/Ks
Počet merných jednotiek: 9 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálové osvetlenie - svietidlá	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 Ks * 275,68 €/Ks * 3,975 * 1,10	10 848,70
Technická hodnota	100,00 % z 10 848,70 €	10 848,70

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 809/81, 106, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 118, 120, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 829/5, 11, 12, 13, 14, 15, 831/4, 11, 12, 13, 14, k.ú. Záhorská Bystrica, pozostávajú z chodníkov, cestných komunikácií a vonkajších nekrytých parkovacích plôch. Spevnené plochy sú povolené priloženým stavebným povolením vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB zo dňa 29.7.2025, právoplatné dňa 12.8.2025. Plochy pozostávajú z betónovej zámkovej dlažby. Predmetom ohodnotenia nie je spevnená plocha na novovytvorenom pozemku parc.č. 809/159, k.ú. Záhorská Bystrica. Plocha spevnených plôch je uvedená v priloženej projektovej dokumentácií s odpočítaním plochy na p.č. 809/159.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	400/30,1260 = 13,28 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek:	1900,25 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2025	0	60	60	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1900,25 m² ZP * 13,28 €/m2 ZP * 3,975 * 1,10	110 341,44
Technická hodnota	100,00 % z 110 341,44 €	110 341,44

2.3 INÉ STAVBY

2.3.1 Čerpacia stanica kanalizácie a výtlak

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m³]
3,14*0,75*0,75*3	5,30
Merné jednotky stavby celkom	**5,30**

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	RU = 980,00 €/m³
Koeficient vybavenosti:	k_V = 1
Koeficient zastavanej plochy:	k_{ZP} = 1
Koeficient výšky podlažia:	k_{VP} = 1
Koeficient konštrukcie:	k_K = 1

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čerpacia stanica kanalizácie a výtlak	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	980 €/m³ * 5,3m³ * 3,975 * 1,10 * 1 * 1 * 1 * 1	22 710,77
Technická hodnota	100,00 % z 22 710,77 €	22 710,77

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Detské denné centrum	1 033 773,17	1 033 773,17
Oplotenie areálu	75 667,50	75 667,50
Prípojka vodovodu	5 442,45	5 442,45
Prípojka kanalizácie	461,60	461,60
Prípojka NN elektro	121,91	121,91
Dažďová kanalizácia	9 927,32	9 927,32
Vsakovacie šachty	2 656,03	2 656,03
Predpožené protipožiarne schodiská	3 971,45	3 971,45
Areálové osvetlenie - rozvody	7 998,35	7 998,35
Areálové osvetlenie - svietidlá	10 848,70	10 848,70
Spevnené plochy	110 341,44	110 341,44
Čerpacia stanica kanalizácie a výtlak	22 710,77	22 710,77
Celkom:	**1 283 920,69**	**1 283 920,69**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocované stavby Detského denného centra a spevnené plochy na novovytvorených pozemkoch registra C-KN v k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV sa nachádzajú v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva na západnom okraji mestskej časti, v blízkosti sídla televízie Markíza na Bratislavskej ulici v Bratislave. Nehnuteľnosti sú prístupné cez Bratislavskú ulicu a tiež cez ulicu Československých tankistov. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v oplotenom areáli, ktorý prechádza rekonštrukciou spojenou s novým využitím územia, ktorý leží v dotyku s diaľnicou D2. Ohodnocované stavby boli povolené priloženými stavebnými povoleniami pre stavbu Detského denného centra s príslušenstvom v podobe súvisiacej infraštruktúry a tiež pre stavbu Spevnených plôch, ktoré pozostávajú z chodníkov, komunikácií a vonkajších parkovacích plôch.
Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica je relatívne menšia mestská časť na

severo-západnom okraji mesta ležiaca na úpätí Malých Karpát. Nachádza sa tu základná občianska vybavenosť. Záhorská Bystrica susedí s mestskými časťami Devínska Nová Ves, Lamač, Dúbravka a s ostatnými obcami mimo Bratislavy Mariánka, Stupava. Malé Karpaty poskytujú rekreačné a športové príležitosti pre obyvateľov mesta a blízkeho okolia. Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD - autobusy, ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej dostupnej vzdialenosti od ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, zariadenia kultúry, školstva a zdravotníctva s celoštátnou pôsobnosťou. Nezamestnanosť obyvateľov Bratislavy dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer.
Nezamestnanosť obyvateľov Bratislavy dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer. Nezamestnanosť obyvateľov okresu Bratislava IV dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer - miera evidovanej nezamestnanosti je 2,90% pre okres Bratislava IV v júni 2025 podľa údajov ŠÚ SR.
Umiestnenie a poloha nehnuteľnosti zodpovedá výške koeficientu vyjadrujúceho územný vplyv Km = 1,10 pre polohu územia na okraji vonkajšieho mesta v zastavanom území obce (polohový koeficient).



Analýza využitia nehnuteľností:
Vzhľadom k polohe, konštrukcii stavby, typologickému, ergonomickému a dispozičnému riešeniu stavby a vzhľadom na technologické vybavenie a materiálovú skladbu stavby Detského denného centra, je možnosť využitia stavby ako výchovného zariadenia materskej škôlky. Príslušenstvo stavby Detského denného centra je využiteľné v súlade s jeho projektovaným využitím.
Spevnené plochy, ktoré pozostávajú z chodníkov, cestných komunikácií a vonkajších parkovacích stojísk slúžia pre pohyb chodcov, motorových vozidiel a pre parkovanie motorových vozidiel v areáli.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Nepredpokladám žiadne podstatné riziká spojené s využívaním ohodnocovaných nehnuteľnosti a ani mi nie sú žiadne riziká známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností, jej polohu a umiestnenie a v súlade s metodickým usmernením ÚSI Žilina.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 0,80 je zvolený z dôvodu, že ide o budovu Detského denného centra, ktoré bude slúžiť ako materská škôlka s príslušenstvom v podobe predložených schodísk, spevnených plôch - chodníky, komunikácie a parkoviská, oplotenia areálu, areálového osvetlenia, ihriska a objektov súvisiacej technickej infraštruktúry v podobe prípojok inž. sietí, čerpacej stanice kanalizácie s výtlakom, dažďovej kanalizácie a pod. V okolí sú zastúpené inž. siete - vodovod, kanalizácia a NN rozvod elektro.
Nehnuteľnosť sa nachádza na západnom okraji mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica v blízkosti Bratislavskej ulice. V okolí je budova televízie Markíza, plochy s funkciami bývania v rodinných domov a poľnohospodársky využívané plochy. V okolí sa nachádza len základná občianska vybavenosť.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	13	10,40
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,800	30	24,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,400	8	19,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,800	7	5,60
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,600	6	9,60
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	2,400	10	24,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	malá hustota obyvateľstva	I.	2,400	6	14,40
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,800	7	5,60

12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,600	7	11,20
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,800	10	8,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	8	3,52
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,800	4	3,20
19	**Názor znalca**				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			**180**	**232,08**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 232,08/ 180	1,289
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 1 283 920,69 € * 1,289	**1 654 973,77 €**

III. ZÁVER

Úlohou tohto znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

- Detské denné centrum s príslušenstvom na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 829/7, 830/1, 830/3, 831/2, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV,
- Spevnené plochy na novovytvorených pozemkoch reg. C-KN parc.č. 809/81, 106, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 118, 120, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 829/5, 11, 12, 13, 14, 15, 831/4, 11, 12, 13, 14, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:
Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 1 654 973,77 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Detské denné centrum	1 332 533,62
Oplotenie areálu	97 535,41
Prípojka vodovodu	7 015,32
Prípojka kanalizácie	595,00
Prípojka NN elektro	157,14
Dažďová kanalizácia	12 796,32
Vsakovacie šachty	3 423,62
Predložené protipožiarne schodiská	5 119,20
Areálové osvetlenie - rozvody	10 309,87
Areálové osvetlenie - svietidlá	13 983,97
Spevnené plochy	142 230,12
Čerpacia stanica kanalizácie a výtlak	29 274,18
Spolu VŠH	**1 654 973,77**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**1 650 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 650 000,00 €
Slovom: Jedenmiliónšesťstopätdesiattisíc Eur

Znalecký posudok vypracoval: Ing. Igor Grebáč.
Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podľa žiadané vysvetlenia:
Ing. Igor Grebáč.
V Bratislave dňa 18.8.2025.

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

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

STATUS PLUS, s.r.o. ZNALEC odbor stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľnosti

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1883, k.ú. Záhorská Bystrica vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 15.8.2025,

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9593, k.ú. Záhorská Bystrica vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 15.8.2025,

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5533, k.ú. Záhorská Bystrica vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 15.8.2025,

2 x kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Záhorská Bystrica, vytvorená cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 15.8.2025,

Mapa ZBGIS,

Geometrický plán č.162/2025 zo dňa 4.8.2025 na zameranie rekonštrukcie stavby s.č. 9279 na C-KN p.č. 829/7, 8301/1,3, 831/2 a zameranie spevnených plôch, chodníkov a komunikácií na C-KN p.č. 809/81, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 120, 147, 149, 152-157, 161, 162, 829/5, 11, 831/12 ku kolaudácií, vypracovaný fm-geo, s.r.o., úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 12.8.2025, č. 1542/25,

Rozhodnutie o dodatočnom povolení Detského denného centra vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry zo dňa 6.6.2025, právoplatné dňa 30.6.2025,

Stavebné povolenie pre stavbu spevnených plôch vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB zo dňa 29.7.2025, právoplatné dňa 12.8.2025,

Projektová dokumentácia stavieb.

Fotodokumentácia zo dňa 13.8.2025.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	15.8.2025
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	9:14:46
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	14.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1883

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
809/105	**592**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/106	**201**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/107	**151**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/129	**161**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/130	**130**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/131	**54**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/132	**36**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/144	**42**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4263 evidovanej na pozemku parcelné čislo 809/144 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10217.							
Iné údaje: Bez zápisu							
829/2	**111**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné čislo 829/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							
829/5	**46**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné čislo 829/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							

830/1	**51**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9279 evidovanej na pozemku parcelné čislo 830/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10179.							
Iné údaje: Bez zápisu							
831/8	**110**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9280 evidovanej na pozemku parcelné čislo 831/8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu
- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Parcely registra „E" evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
2111/100	**1209**	**Orná pôda**		**1**	**1**
Iné údaje: Bez zápisu					
2111/200	**177**	**Orná pôda**		**1**	**2**
Iné údaje: Bez zápisu					
2112	**497**	**Orná pôda**		**1**	**2**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Verner Richard r. Verner, Ing., Bratislavská 9110/2F, Bratislava, PSČ 841 06, SR, Dátum narodenia: 30.06.1975**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-39945/21 zo dňa 14.1.2022 Kúpna zmluva V-25748/23 zo dňa 22.11.2023 Dohoda o spätnom prevode, podľa V-29731/2024 zo dňa 18.12.2024	

	Iné údaje: Zápis GP ov. č. G1-308/25, V-17614/2025 zo 17.07.2025
	Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno podľa § 37a zákona č.138/1973 Zb. o vodách a v znení neskorších predpisov v spojení s § 42 ods.6 zákona č.442/2023 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a v znení neskorších predpisov v prospech spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť ,a.s. (IČO: 35850370), podľa GP č. 45961581-7/23 , G1-1271/2023 na pozemky registra CKN parc. č. 2111/200, týkajúce sa vodohospodárskej infraštruktúry - verejnej splaškovej kanalizácie. Z-12463/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/105, 809/106, 809/107, 809/129, 809/130, 809/131, 809/132, 829/2, 829/5, 830/1, 831/8, 809/144 a pozemky registra E KN parc. č. 2111/100, 2111/200, 2112, podľa V-26554/2023 zo dňa 5.1.2024. (G1-308/2025-V-17614/25)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO: 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/105, 809/106, 809/107, 809/129, 809/130, 809/131, 809/132, 829/2, 829/5, 830/1, 831/8, 809/144 a pozemky registra E KN parc. č. 2111/100, 2111/200, 2112, podľa V-18122/2024 z 12.08.2024. (G1-308/2025-V-17614/25)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/105, 809/106, 809/107, 809/129, 809/130, 809/131, 809/132, 829/2, 829/5, 830/1, 831/8, 809/144 a pozemky registra E KN parc. č. 2111/100, 2111/200, 2112, podľa V-29433/2024 zo dňa 18.12.2024. (G1-308/2025-V-17614/25)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	15.8.2025
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	9:16:02
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	14.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9593

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
809/108	**515**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/109	**181**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/110	**2**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/111	**139**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/119	**224**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/120	**92**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/121	**37**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/122	**25**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
829/6	**111**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné číslo 829/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							
829/9	**75**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné číslo 829/9 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							
830/2	**80**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9279 evidovanej na pozemku parcelné číslo 830/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10179.							
Iné údaje: Bez zápisu							
831/6	**75**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9280 evidovanej na pozemku parcelné číslo 831/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu
- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Parcely registra „E" evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
2120/200	**30**	**Orná pôda**		**1**	**2**
Iné údaje: Bez zápisu					
2130	**1170**	**Orná pôda**		**1**	**2**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Verner Richard r. Verner, Ing., Bratislavská 9110/2F, Bratislava, PSČ 841 06, SR, Dátum narodenia: 30.06.1975**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-12291/2021 zo dňa 14.5.2021. Kúpna zmluva V-23650/2021 zo dňa 30.09.2021 Kúpna zmluva V-28224/2024 zo dňa 3.12.2024.	
	Iné údaje: Zápis GP overov. č.G1-746/2021, V-23650/2021 Zmena adresy trvalého pobytu - Vz 785/24	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc.č. 809/108,809/109,809/110,809/111,829/6,830/2, a na pozemok registra E KN parc.č.2130, podľa V-37660/2021 zo dňa 17.12.2021
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO: 31357814) na pozemky registra C KN parc.č. 809/108, 809/109, 809/110, 809/111, 829/6, 830/2 a pozemok registra E KN parc.č. 2130, podľa V-18122/2024 z 12.08.2024
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/108, 809/109, 809/110, 809/111, 809/119, 809/120, 809/121, 809/122, 829/6, 829/9, 830/2, 831/6 a pozemky registra E KN parc. č. 2120/200, 2130, podľa V-29433/2024 zo dňa 18.12.2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	15.8.2025
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	9:17:26
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	14.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5533

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 13

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
809/78	**280**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/79	**564**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/80	**81**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/81	**50**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/82	**408**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/83	**29**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7788 evidovanej na pozemku parcelné číslo 809/83 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2518.							
Iné údaje: Bez zápisu							
809/84	**35**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
829/3	**104**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné číslo 829/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							
831/3	**102**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9280 evidovanej na pozemku parcelné číslo 831/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							
832/4	**75**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7788 evidovanej na pozemku parcelné číslo 832/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2518.							

Iné údaje: Bez zápisu							
897/31	**44**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2680/14	**7**	**Vodná plocha**	11		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2692/19	**31**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 11 Vodný tok (prirodzený - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu
- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Iványek Jozef r. Iványek, Bratislavská 32, Bratislava 48, PSČ 841 06, SR, Dátum narodenia: 09.08.1936**	1/2
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 38D/679/2005 Dnot 80/2006 zo dňa 03.01.2007 - Z-1401/2007	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	**Verner Richard r. Verner, Ing., Bratislavská 9110/2F, Bratislava, PSČ 841 06, SR, Dátum narodenia: 30.06.1975**	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-19096/21 zo dňa 16.06.2021	
	Iné údaje: Zmena adresy trvalého pobytu - Vz 785/24	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Protokol X-301/14 zo dňa 05.12.2014;

Zápis GP č.33/2015, ov.č. 1492/2015 (zrušenie E KN parc. č. 2117/100,2117/200), R-7320/16

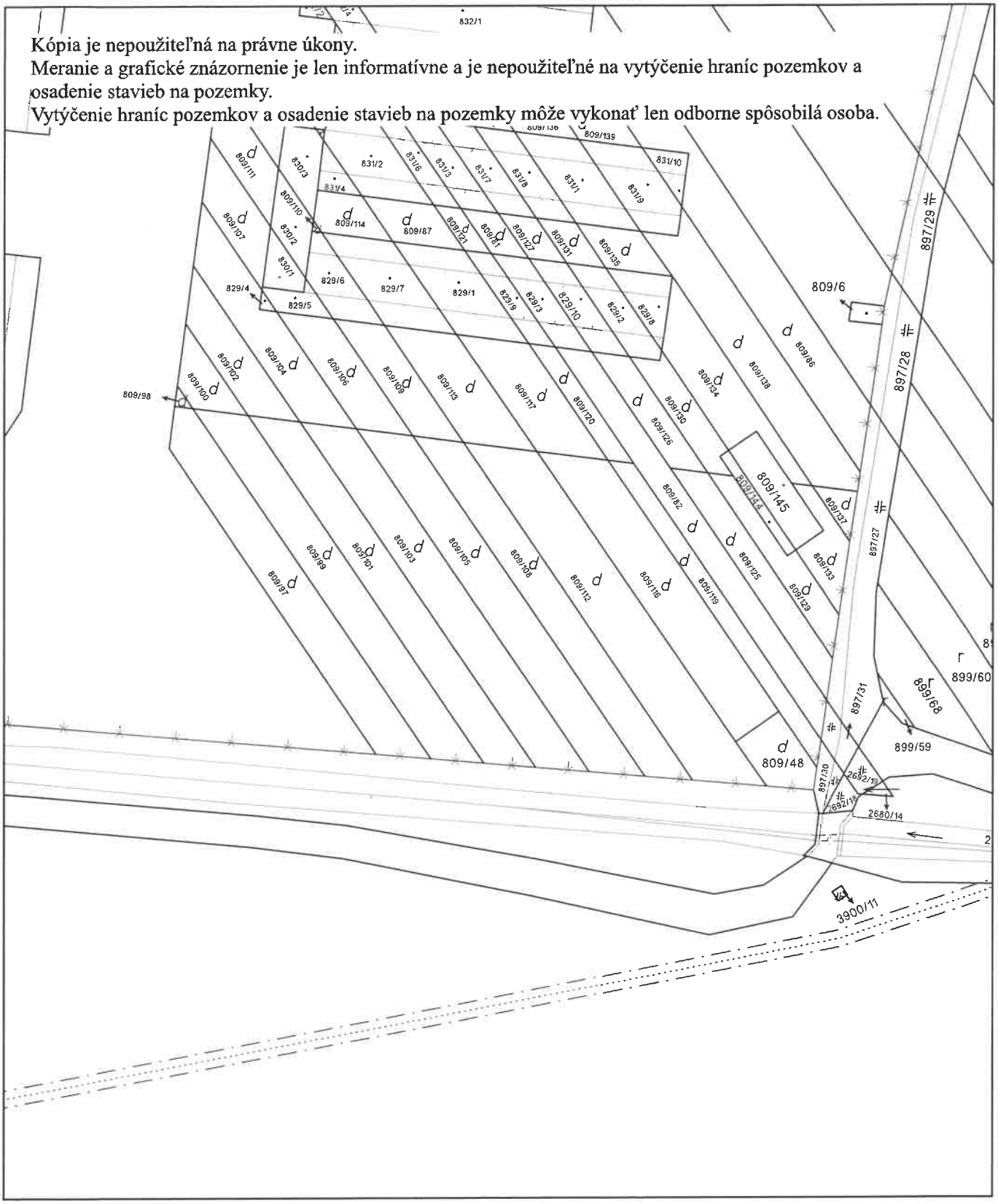
Protokol k evidenčnej zmene, R-3693/2018

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc.č.809/78,809/79,809/80,809/81,809/82,809/83,809/84,809/123,809/124,829/3,831/3,832/4 ,897/31,2680/14,2692/19, v podiele 1/2, podľa V-37660/2021 zo dňa 17.12.2021
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO: 31357814) na pozemky registra C KN parc.č. 809/78, 809/79, 809/80, 809/81, 809/82, 809/83, 809/84, 829/3, 831/3, 832/4, 897/31, 2680/14, 2692/19 v podiele 1/2, podľa V-18122/2024 z 12.08.2024
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/78, 809/79, 809/80, 809/81, 809/82, 809/83, 809/84, 829/3, 831/3, 832/4, 897/31, 2680/14, 2692/19, v podiele 1/2, podľa V-29433/2024 zo dňa 18.12.2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

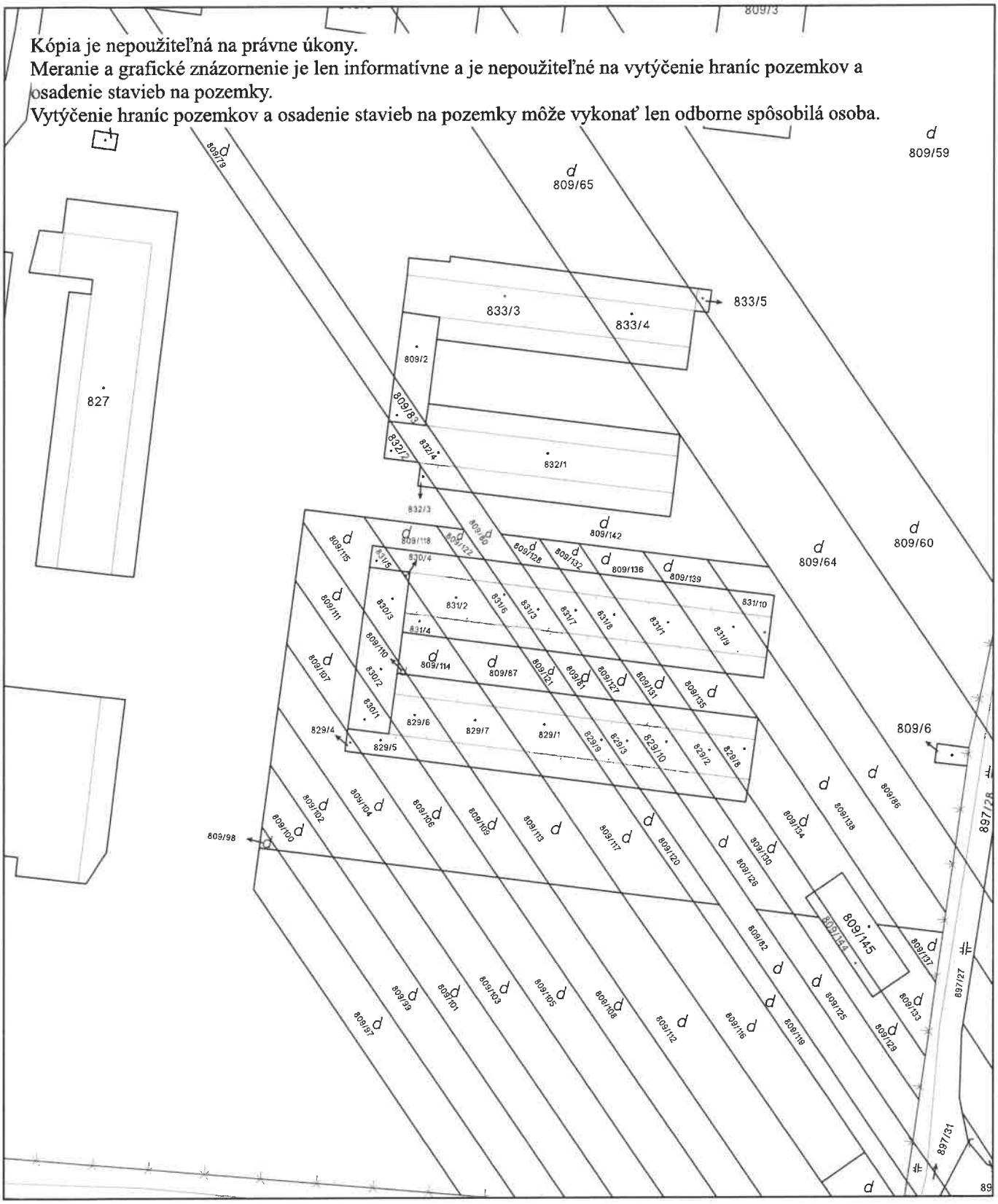
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Záhorská Bystrica	Katastrálne územie Záhorská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 809/105 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

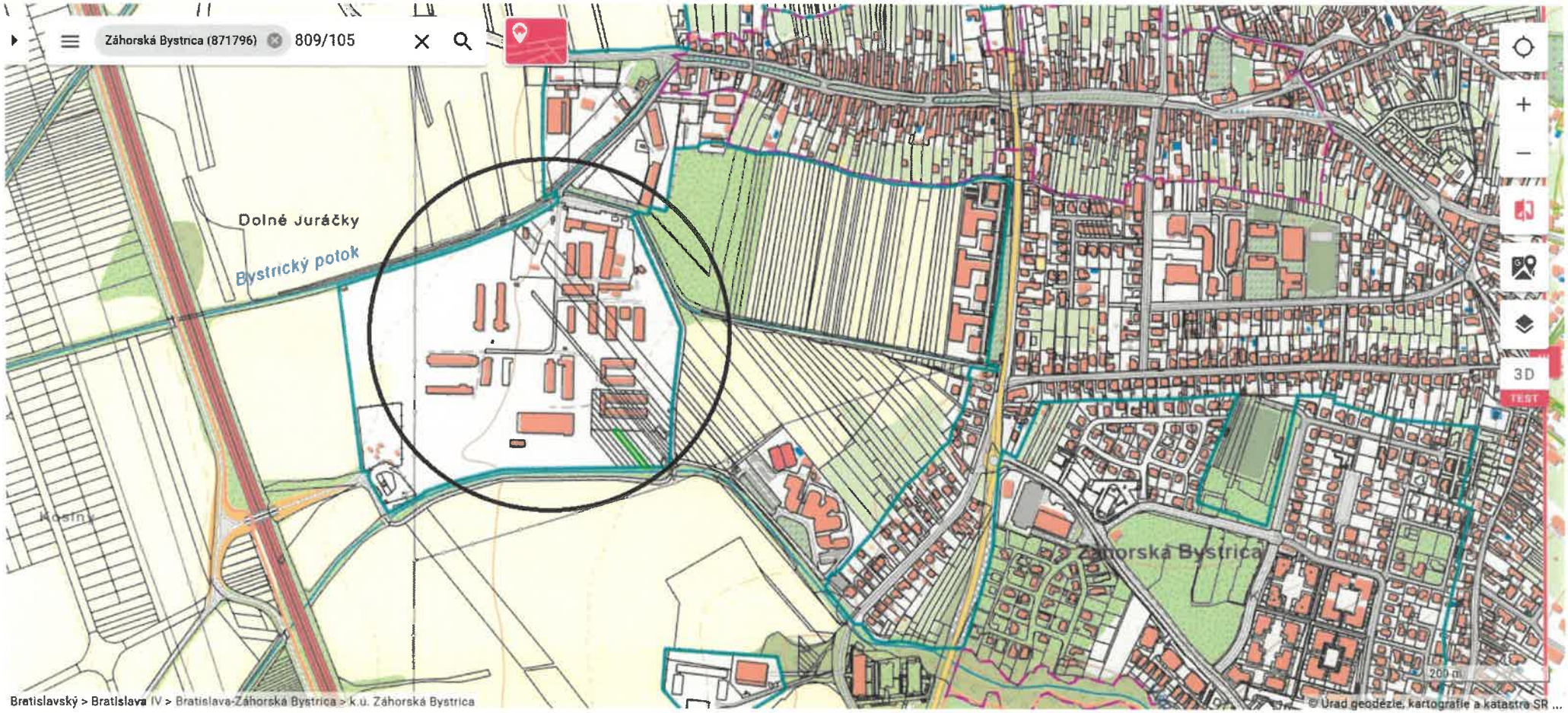
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 15. 8. 2025 9:15:35	Bez autorizácie
Údaje platné k 14. 8. 2025 18:00:00	

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Záhorská Bystrica	Katastrálne územie Záhorská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 831/6 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 15. 8. 2025 9:16:55	Bez autorizácie
Údaje platné k 14. 8. 2025 18:00:00	


Záhorská Bystrica (871796)
809/105
Dolné Juráčky
Bystrický potok
Kosiny
Záhorská Bystrica
3D
TEST
200 m
Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica
© Úrad geodézie, kartografie a katastra SR ...

Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor 12

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

*

na zameranie rekonštrukcie stavby s.č. 9279 na C-KN p.č. 829/7, 830/1,3, 831/2 a zameranie spevnených plôch, chodníkov a komunikácii na C-KN p.č. 809/81, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 120, 147, 149, 152-157, 161, 162, 829/5, 11, 831/12 ku kolaudácii.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
fm-geo,s.r.o. *Majerníková 1/A* *84105 Bratislava* ***fmgeo@fmgeo.sk*** IČO: *36 716 707*	*Bratislavský*	*Bratislava IV*	*BA – m. č. Záhorská Bystrica*
	Kat. územie *Záhorská Bystrica*	Číslo plánu *162/2025*	Mapový list č. *VKM*

GEOMETRICKÝ PLÁN *

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vičková	
Dňa: *4.8.2025*	Meno: *Ing.František Mego*	Dňa: *4.8.2025*	Meno: *Ing.František Mego*	Dňa: 12 -08- 2025	Číslo: G1- 542/25
Nové hranice boli v prírode označené *múrom, obrubníkom*		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. *9088*					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

Ing. František Mego 1021 Autorizovaný geodet a kartograf

Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor 8

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
													Stav právny				
	3086		*2123/100*			*3269*	*orná p.*						*(2123/100*		*2450*	*orná p.)*	*doterajší*
													809/87		*423*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													809/117		*17*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/118		*68*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/146		*21*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													809/147		*23*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/148		*17*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													809/149		*77*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													831/2		*65*	*zast.pl. 15 11*	*podľa listiny*
													831/11		*22*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													831/12		*59*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													831/13		*7*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
													831/14		*20*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
	1618		*2126*			*3255*	*orná p.*						*(2126*		*2442*	*orná p.)*	*doterajší*
													809/113		*196*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													809/114		*16*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/115		*83*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav				
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
													809/150		22	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/151		11	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/152		19	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/153		25	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/154		29	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/155		68	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/156		74	zast.pl. 22	podľa listiny
													829/7		14	zast.pl. 15	podľa listiny
													829/11		30	zast.pl. 22	podľa listiny
													829/12		7	ost.pl. 29	podľa listiny
													829/13		45	ost.pl. 29	podľa listiny
													830/3		147	zast.pl. 15	podľa listiny
													831/4		27	ost.pl. 29	podľa listiny
	5533			809/80		81	zast.pl.						809/80		47	zast.pl. 18	doterajší
	5533			809/81		50	zast.pl.						809/81		698	zast.pl. 22	podľa listiny
	5533			809/82		408	zast.pl.						809/82			zaniká	
	5533			829/3		104	zast.pl.						829/3			zaniká	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná práv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
	5533			831/3		102	zast.pl.						831/3			zaniká	
	1883			809/105		592	zast.pl.						809/105		530	zast.pl. 18	doterajší
	1883			809/106		201	zast.pl.						809/106		55	zast.pl. 18	podľa listiny
	1883			809/107		151	zast.pl.						809/107		176	zast.pl. 22	podľa listiny
	1883			829/5		46	zast.pl.						829/5		54	zast.pl. 22	podľa listiny
	1883			830/1		51	zast.pl.						830/1		215	zast.pl. 15 11	podľa listiny
	9593			809/108		515	zast.pl.						809/108		495	zast.pl. 18	doterajší
	9593			809/109		181	zast.pl.						809/109		65	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/110		2	zast.pl.						809/110			zaniká	
	9593			809/111		139	zast.pl.						809/111		110	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/119		224	zast.pl.						809/119			zaniká	
	9593			809/120		92	zast.pl.						809/120		527	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/121		37	zast.pl.						809/121			zaniká	
	9593			809/122		25	zast.pl.						809/122			zaniká	
	9593			829/6		111	zast.pl.						829/6			zaniká	
	9593			829/9		75	zast.pl.						829/9			zaniká	
	9593			830/2		80	zast.pl.						830/2			zaniká	
	9593			831/6		75	zast.pl.						831/6			zaniká	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
													809/157		*4*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/158		*110*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
													809/159		*82*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													809/160		*25*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													809/161		*21*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/162		*123*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/163		*2*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													829/14		*2*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
													829/15		*1*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
Spolu:						*9866*									*9866*		
									Stav podľa registra C KN								
				809/87		*99*	*zast.pl.*						*809/87*		*423*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
				809/117		*253*	*zast.pl.*						*809/117*		*17*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
				809/118		*66*	*zast.pl.*						*809/118*		*68*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/146		*21*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													809/147		*23*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													809/148		*17*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
													809/149		*77*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
				829/1		*203*	*zast.pl.*						*829/1*			*zaniká*	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
				830/4		*1*	*zast.pl.*						*830/4*			*zaniká*	
				831/2		*197*	*zast.pl.*						*831/2*		*65*	*zast.pl.* 15	*podľa listiny*
													831/11		*22*	*zast.pl.* 11	*podľa listiny*
													831/12		*59*	*zast.pl.* 18	*podľa listiny*
													831/13		*7*	*ost.pl.* 22	*podľa listiny*
													831/14		*20*	*zast.pl.* 29	*podľa listiny*
				809/113		*257*	*zast.pl.*						*809/113*		*196*	*zast.pl.* 29	*podľa listiny*
				809/114		*84*	*zast.pl.*						*809/114*		*16*	*zast.pl.* 18	*podľa listiny*
				809/115		*125*	*zast.pl.*						*809/115*		*83*	*zast.pl.* 22	*podľa listiny*
													809/150		*22*	*zast.pl.* 22	*podľa listiny*
													809/151		*11*	*zast.pl.* 18	*podľa listiny*
													809/152		*19*	*zast.pl.* 18	*podľa listiny*
													809/153		*25*	*zast.pl.* 22	*podľa listiny*
													809/154		*29*	*zast.pl.* 22	*podľa listiny*
													809/155		*68*	*zast.pl.* 22	*podľa listiny*
													809/156		*74*	*zast.pl.* 22	*podľa listiny*
				829/7		*202*	*zast.pl.*						*829/7*		*14*	*zast.pl.* 15	*podľa listiny*
																11	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav				
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
													829/11		*30*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
													829/12		*7*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
													829/13		*45*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
				830/3		*91*	*zast.pl.*						*830/3*		*147*	*zast.pl. 15 11*	*podľa listiny*
				831/4		*38*	*zast.pl.*						*831/4*		*27*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
				831/5		*16*	*zast.pl.*						*831/5*			*zaniká*	
	5533			*809/80*		*81*	*zast.pl.*						*809/80*		*47*	*zast.pl. 18*	*doterajší*
	5533			*809/81*		*50*	*zast.pl.*						*809/81*		*698*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
	5533			*809/82*		*408*	*zast.pl.*						*809/82*			*zaniká*	
	5533			*829/3*		*104*	*zast.pl.*						*829/3*			*zaniká*	
	5533			*831/3*		*102*	*zast.pl.*						*831/3*			*zaniká*	
	1883			*809/105*		*592*	*zast.pl.*						*809/105*		*530*	*zast.pl. 18*	*doterajší*
	1883			*809/106*		*201*	*zast.pl.*						*809/106*		*55*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
	1883			*809/107*		*151*	*zast.pl.*						*809/107*		*176*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
	1883			*829/5*		*46*	*zast.pl.*						*829/5*		*54*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
	1883			*830/1*		*51*	*zast.pl.*						*830/1*		*215*	*zast.pl. 15 11*	*podľa listiny*
	9593			*809/108*		*515*	*zast.pl.*						*809/108*		*495*	*zast.pl. 18*	*doterajší*

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
	9593			809/109		181	zast.pl.						809/109		65	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/110		2	zast.pl.						809/110			zaniká	
	9593			809/111		139	zast.pl.						809/111		110	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/119		224	zast.pl.						809/119			zaniká	
	9593			809/120		92	zast.pl.						809/120		527	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/121		37	zast.pl.						809/121			zaniká	
	9593			809/122		25	zast.pl.						809/122			zaniká	
	9593			829/6		111	zast.pl.						829/6			zaniká	
	9593			829/9		75	zast.pl.						829/9			zaniká	
	9593			830/2		80	zast.pl.						830/2			zaniká	
	9593			831/6		75	zast.pl.						831/6			zaniká	
													809/157		4	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/158		110	ost.pl. 29	podľa listiny
													809/159		82	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/160		25	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/161		21	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/162		123	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/163		2	zast.pl. 18	podľa listiny

VÝKAZ VÝMER

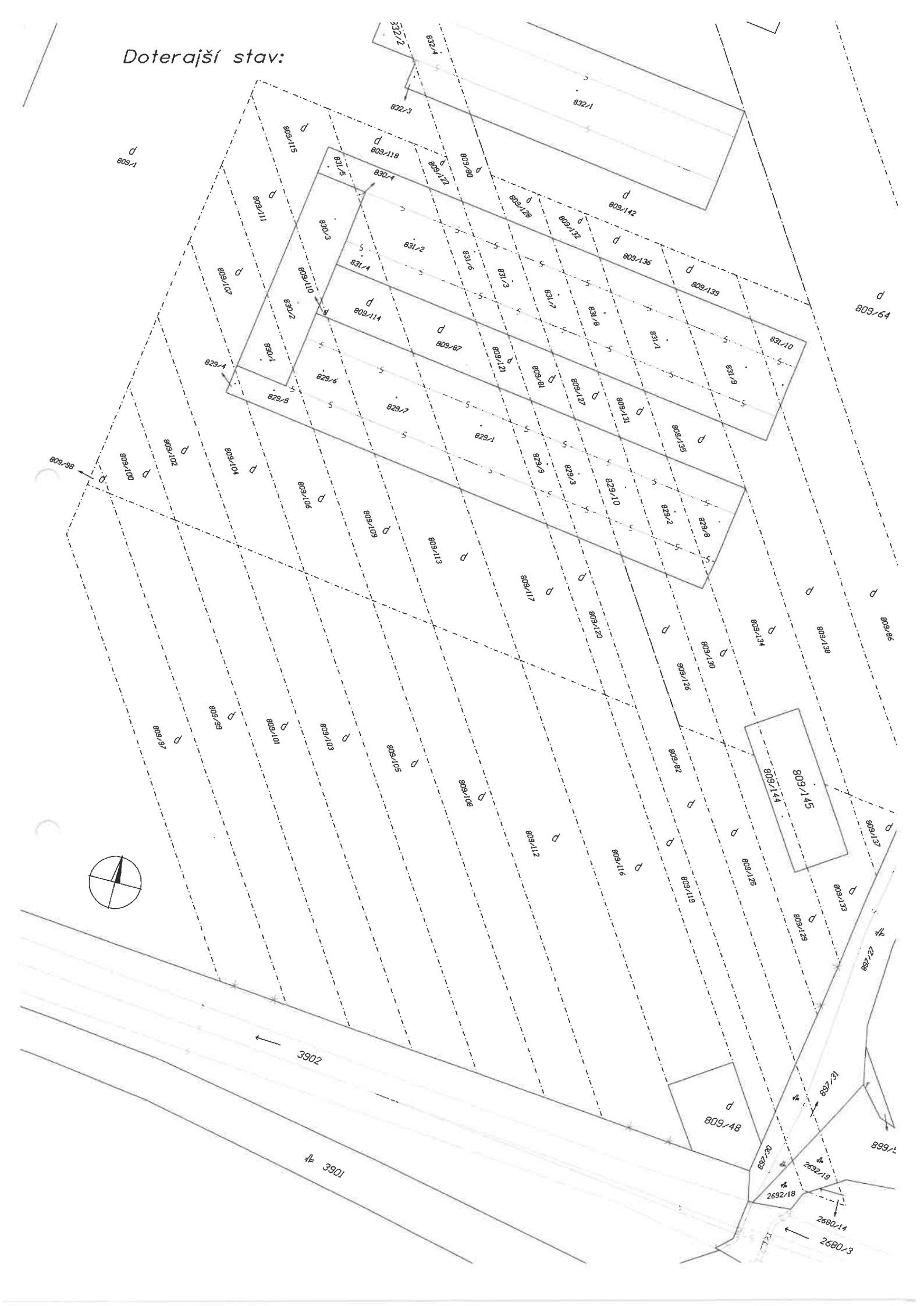
Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
													829/14		*2*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
													829/15		*1*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
Spolu:						*4974*									*4974*		

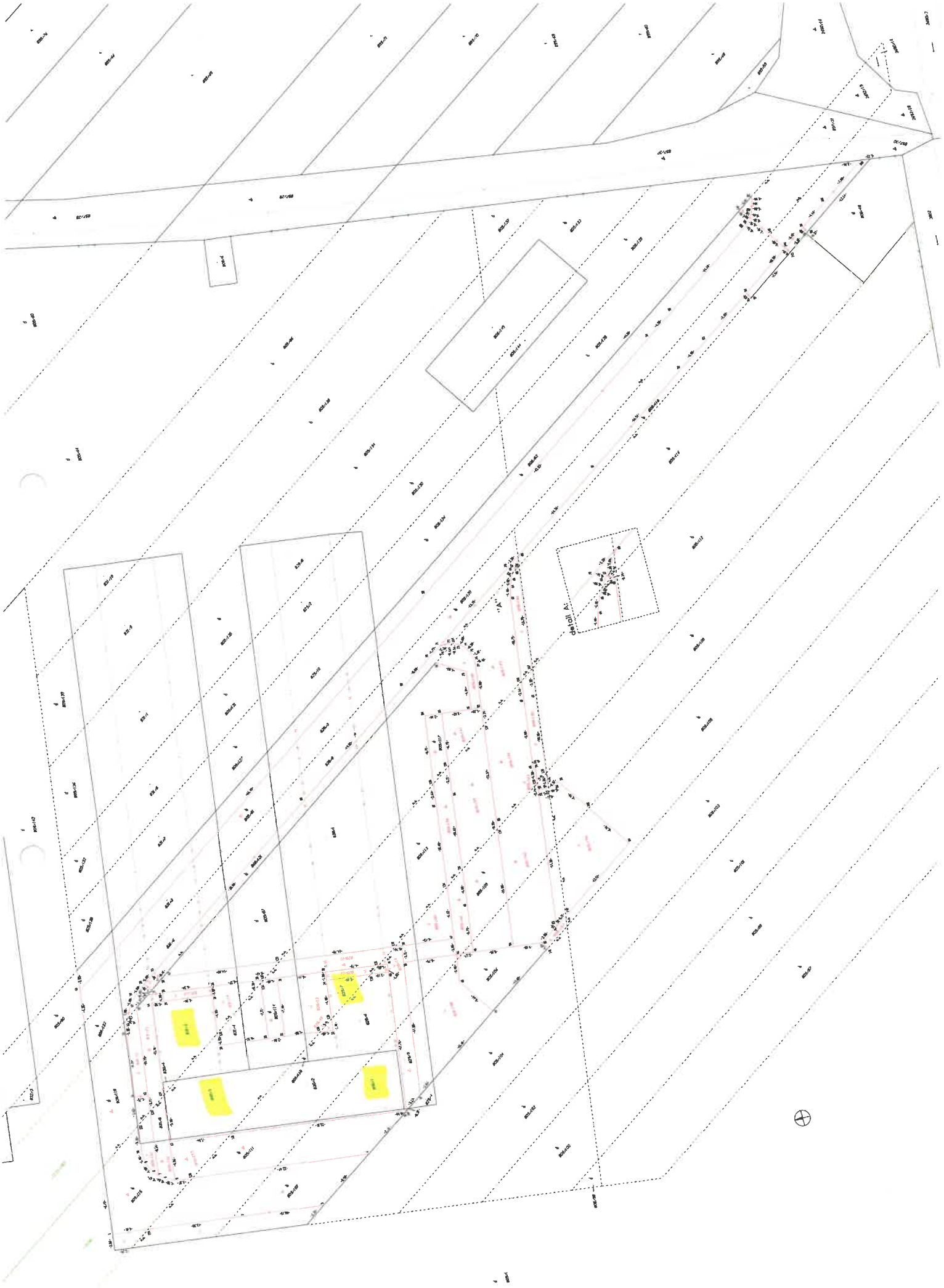
Poznámka: *Výmera dielu odčlenená od parcely č. 809/87 a pričlenená k parcele č. 809/114 je menšia ako 1m2.*

Poznámka: *Výmera dielu odčlenená od parcely č. 809/107 a pričlenená k parcele č. 829/5 je menšia ako 1m2.*

Legenda: *kód spôsobu využívania* *15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom*
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a

kód druhu stavby *11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum*


Doterajší stav:
832/2
832/4
832/3
832/1
809/115
809/118
809/122
809/80
809/128
809/132
809/142
809/136
809/139
809/64
831/5
830/4
831/2
831/6
831/3
831/7
831/8
831/1
831/10
831/9
830/3
831/4
809/107
809/110
809/114
809/87
809/121
809/127
809/131
809/135
830/2
830/1
829/4
829/6
829/5
829/7
829/1
829/9
829/3
829/10
829/2
829/8
809/98
809/100
809/102
809/104
809/106
809/109
809/113
809/117
809/120
809/134
809/138
809/86
809/144
809/145
809/97
809/99
809/101
809/103
809/105
809/108
809/112
809/116
809/119
809/82
809/125
809/129
809/133
809/137
809/48
3902
3901
897/27
897/31
897/30
2692/19
2692/18
2680/14
2680/3


detail A

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava

č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry

V Bratislave dňa 6.6.2025

ROZHODNUTIE
O DODATOČNOM POVOLENÍ STAVBY

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") a § 46,47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

a) podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona, v súlade s § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v konaní o dodatočnom povolení

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e

stavbu: **Agroprevádzaka zelený dvor**
Bratislava - Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov (ďalej len "stavba"),

stavebníkovi: **WERTIKA s.r.o., IČO 35843080, Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava,** ktorého zastupuje P & J Corporation s.r.o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava (ďalej len "stavebník"),

miesto stavby: na pozemku register "C" parc. č. 809/110, 809/114, 829/5, 829/6, 829/7, 830/1, 830/2, 830/3, 830/4, 831/2, 831/4, 831/5, register "E" parc. č. 2123/100, 2126 v katastrálnom území Záhorská Bystrica,

popis stavby: rekonštrukcia pôvodne dvojpodlažného objektu, kde zrealizovanými stavebnými úpravami vznikol objekt pre hospodársko-prevádzkové účely s funkciou administratívy,

štádium rozostavanosti: stavba bola kompletne ukončená,

b) podľa §§ 60 - 66 stavebného zákona v spojení s §§ 4, 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v spojenom územnom a stavebnom konaní

p o v o ľ u j e

stavbu: **Agroprevádzaka zelený dvor - detské denné centrum**
"SO 01 Detské denné centrum"
Bratislava - Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov (ďalej len "stavba"),

stavebníkovi: **WERTIKA s.r.o., IČO 35843080, Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava,** ktorého zastupuje P & J Corporation s.r.o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava (ďalej len "stavebník"),

miesto stavby: na pozemku register "C" parc. č. 809/110, 809/114, 829/5, 829/6, 829/7, 830/1, 830/2, 830/3, 830/4, 831/2, 831/4, 831/5, register "E" parc. č. 2123/100, 2126 v katastrálnom území Záhorská Bystrica,

popis stavby: Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu funkčného využitia dodatočne povoľovanej časti stavby, ktorej časť - hospodársko prevádzková budova bola

zrealizovaná bez stavebného povolenia a následne jej prístavby, ktorá je predmetom stavebného povolenia, pričom vznikne zmena funkčného využitia stavby a jej dostavba.

Samotná prevádzka Denného detského centra pozostáva z jestvujúceho administratívneho objektu, ktorý sa upraví ďa potrieb DDC. Úprava pozostáva z výmeny časti okenných otvorov ďa požiadaviek Svetlotechniky a drobných dispozičných úprav bez zásadného zásahu do nosného systému samotnej stavby. V kombinácií s dostavbou bude tvoriť jeden harmonický celok Denného detského centra. Celková podlahová plocha bude 539,36 m^2, pribudnutá podlahová plocha nadzemnej časti stavby je **175,83** m^2.

Hlavný vstup do prevádzky bude zo strany dostavby kde budú umiestnené šatne a dve samostatne učebne -triedy (každá s kapacitou 22 detí). Cez zádverie sa dostaneme do jestvujúcej časti stavby, do rozptylovej haly, kde je umiestnené centrálne schodisko. Pravý trakt jestvujúcej budovy obsahuje zázemie personálu, Dennú miestnosť, riaditeľňu slúžiacu aj ako Karanténna miestnosť s vlastnou hygienou a hygienické zázemie pre deti (triedy) 1NP. Ľavý trakt jestvujúcej budovy 1NP slúži ako kuchyňa (na výdaj hotovej stravy) jedáleň a hygienické zázemie personálu. 2NP ma dve samostatné triedy (každá o kapacite 22 detí) + Špecializovanú učebňu pre aktívne krúžky. Samostatnú hygienu pre deti a miestnosť pre upratovačku.

Kvôli potrebám možného úniku PO je jestvujúca časť budovy doplnená o dvoje požiarne schodiská. Jedná sa o ľahké oceľové konštrukcie. Objekt je napojený na jestvujúce inžinierske siete.

Kapacitné údaje:

Plocha riešeného územia ďa oplotenia	9 505,0 m^2	100,0%
Index zastavaných plôch spolu	453,04 m^2	4,77%
Jestvujúca stavba	233,43 m^2	
Dostavba nová časť	219,61 m^2	
Podlažnosť NP	2 NP	
Spevnené plochy a parkoviská	1 369,00 m^2	14,40%
Koeficient zelene	7 506,96 m^2	78,98%
Počet detí	88 detí	
Personál	12 dospelých	

účel stavby: nebytová budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum podľa § 43c ods. 1 písm. g) stavebného zákona, určená pre účely starostlivosti a edukačného procesu detí v predškolskom veku.

Pre dokončenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude dokončená podľa projektovej dokumentácie 01/2025 vypracovanej Ing. arch. Igor Pohanič, Haburská 20, 821 01 Bratislava a overenej v tomto konaní; táto je neoddeliteľnou prílohou tohto rozhodnutia a jej prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri ďalšom uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
3. Pri realizácii stavebných prác musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
4. Stavba bude ukončená najneskôr do 1 roka odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

5. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky: Zhotoviteľ stavby bude určený na základe výberového konania. Vybraného dodávateľa stavby, vrátane dokladov oprávňujúcich na príslušný výkon činnosti je stavebník povinný dodatočne oznámiť tunajšiemu stavebnému úradu do 15 dní od výberového konania.
6. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste stavbu označiť štítkom „Stavba povolená" s týmito údajmi:
   a) označenie stavby,
   b) označenie stavebníka,
   c) kto stavbu realizuje,
   d) kto a kedy stavbu povolil,
   e) termín začatia a ukončenia stavby,
   f) meno zodpovedného stavbyvedúceho

   a ponechať ho tam až do kolaudácie stavby.
7. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby vytvorenie takých opatrení, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie.
8. Počas stavebných prác musí stavebník dodržiavať predpisy a normy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku v zmysle vyhlášky SÚBP a SBÚ č. 374/1990 Zb. "Bezpečnosť práce pri stavebných činnostiach" a ustanovenia § 43i ods. 3 písm. e, g, h stavebného zákona.
9. Stavenisko musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu (§ 43i ods. 3 písm. d stavebného zákona).
10. Stavenisko musí byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života, a to prípadne aj úplným ohradením (§ 43i ods. 3 písm. a stavebného zákona).
11. Stavebník je povinný mať na stavbe overený projekt stavby a stavebné povolenie a o stavbe musí byť vedený stavebný denník.
12. Stavebník je povinný v zmysle § 43f stavebného zákona použiť vhodné stavebné výrobky.
13. Po celú dobu výstavby je stavebník povinný zabezpečiť podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu.
14. Stavebník je povinný postupovať pri výstavbe podľa spracovaného POV a odsúhlaseného POD, stavebné práce zabezpečiť tak, aby nedošlo počas výstavby v dôsledku stavebných prác k obmedzovaniu a ohrozovaniu obyvateľov a chodcov a znečisťovaniu komunikácií.
15. Stavebník bude mať zariadenie staveniska a stavebný materiál uložený na pozemku, ku ktorému má vlastnícke alebo iné právo.
16. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia (§ 76 stav. zák.), o ktoré musí stavebník požiadať stavebný úrad 15 dní pred dokončením stavby. Návrh na kolaudačné konanie podá stavebník v zmysle § 79 stav. zákona.
17. **Stavebník v kolaudácii stavby preukáže kolaudačnými rozhodnutiami povolenie užívania podmieňujúcich investícií (v súlade s § 7 a § 9 vyhlášky č. 532/2002 Zb. a v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona).**
18. **Stavebník k návrhu na kolaudáciu stavby pripojí rozhodnutia na povolenie užívania podmieňujúcich investícií (v súlade s § 17 ods. 2 písm. e) vyhlášky č. 453/2000 Zb.).**

16.Stavebník je povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov:

Stanoviská oznámili:

HaZÚ Hl. mesta SR Bratislavy stanovisko dňa 21.3.2025 č. HZUBA3-2025/001058-002

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ako príslušný orgán vykonávajúci štátny požiarny dozor podľa ustanovenia § 28, v nadväznosti na § 22 ods. 2 v súlade s ustanovením § 25 ods. 1 pís. b) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40b vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov posúdil projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre zmenu účelu užívania a dostavbe stavby "AGROPREVÁDZKA - ZELENÝ DVOR DETSKÉ DENNÉ CENTRUM" na pare. č. 830/1,2,3,4, 831/2,3,4,5,6, 829/1,3,4,5,6,7 809/80,81,82,105,106,107,108,109,110,

809/111,113,115,118,119,120,121,122 vk.ú. Bratislava - Záhorská Bystrica a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.
- Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby ho požadujeme predložiť pri kolaudačnom konaní.

Hl. mesto SR Bratislava, Odd. usmerňovania investičnej činnosti stanovisko dňa 29.4.2024 č. MAGS OUIC 49207/2024-180238
- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;
- z hľadiska ochrany životného prostredia:
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;
- z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.
- UPOZORNENIE: Uvádzame, že časť územia v južnej polohe zasahuje malou časťou do regionálneho biokoridoru Stará Mláka s prítokmi.
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/ chodníka.
- Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.
- Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.
- V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších

predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava stanovisko dňa 24.3.2025 č. Z-PUSR-022416/2025

- v prípade archeologického nálezu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, referát výstavby, dopravy, ÚPI, verejného obstarávania a IČ stanovisko dňa 14.3.2025 č. MU ZB - 424/957/2025/JAL

- V zmysle schváleného územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, platného od 01.09.2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len "územný plán"), podľa záväznej časti sa predmetný pozemok nachádza v stabilizovanom území určenom vo väčšine pre funkciu poľnohospodárska výroba, kód 303 a menšou časťou pre funkciu krajinná zeleň, kód 1002 a funkciu námestia a ostatné komunikačné plochy.
- Na základe vyššie uvedeného Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica v súvislosti s Vašou žiadosťou konštatuje, že Vami predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom a teda je uskutočniteľný.
- Podmienky:
- Úprava vonkajších plôch musí spĺňať podmienky z hľadiska hygieny a bezpečnosti detí
- Upozornenie: Stanovisko je platné dva roky od jeho vydania. Stanovisko Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica nenahrádza záväzné stanovisko Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica ani záväzné stanovisko Magistrátu hl. mesta SR Bratislava.

Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP vyjadrenie dňa 23.4.2025 č. OU-BA-OSZP3-2025/390333-002Mgr.

- Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona a okrem povinností podľa §14 ods.l zákona napr.:
- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- poskytnúť údaje z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (ISOH), je podľa §77 ods.3 zákona povinný:
- stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
- zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa §14 ods.l písm. e) zákona o odpadoch preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
- Odstránenie nebezpečných odpadov je možné realizovať len osobou oprávnenou odstraňovať nebezpečné materiály zo stavieb, ktorá má udelený súhlas podľa §97 ods. 1 písm. b) zákona o odpadoch zneškodňovanie odpadov, na ktoré nebol vydaný súhlas podľa písmena a).
- Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby -podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. §54, 55, 57 a 88 až 93 Zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov); pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.
- Podľa §99 ods. 1 písm. b) bodu č.5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie

záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO. V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

- Podľa §99 ods.2 zákona o odpadoch má orgán štátnej správy odpadového hospodárstva v konaniach uvedených v odseku 1 postavanie dotknutého orgánu; vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa považujú za záväzné stanovisko.
- V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

RÚVZ Bratislava stanovisko dňa 30.4.2025 č. RÚVZBA/OHDM/4620/13721/2025

- Záväzné stanovisko v predmetnej veci tunajší úrad nevydáva, nakoľko ide o konanie, ktoré nie je predmetom posudkovej činnosti orgánu verejného zdravotníctva podľa zákona NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31.03.2025.
- Zároveň však upozorňujeme, že v rámci projektovej dokumentácie je potrebné v závislosti od dĺžky pobytu detí v predmetnom zariadení riešiť eventuálne spálne v súlade s vyhl. MZ SR č. 75/2023 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenie pre deti a mládež, ďalej šatňu pre personál výdajne stravy a umývadlo v jedálni riešiť v súlade s vyhl. MZ SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov, ako aj účinné vetranie všetkých bezokenných priestorov bez možnosti prirodzeného vetrania zabezpečiť v súlade s vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z. z.
- Ku konaniu o zmene v užívaní predmetnej stavby bude potrebné tunajšiemu úradu predložiť:
- 1. posúdenie vhodnosti riešenej lokality na umiestnenie navrhovaného denného centra z hľadiska vplyvov na verejné zdravie (HIA) v súlade s vyhl. MZ SR č. 233/2014 Z. z. o podrobnostiach hodnotenia vplyvov na verejné zdravie v znení neskorších predpisov. Uvedené sa požaduje vzhľadom na skutočnosť, že plánovaný objekt s pobytom 88 detí predškolského veku je riešený na území s poľnohospodárskou výrobou;
- 2. protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody z vnútorných rozvodov stavby, ktorý preukáže súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov;
- 3. protokol zmerania umelého osvetlenia, ktorého výsledky preukážu súlad s vyhl. MZ SR. č. 259/2008 Z.Z., vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z. z., resp. STN EN 12464-1 Svetlo a osvetlenie. Osvetlenie pracovných miest.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Stavebný úrad zamietol tieto námietky:

- Eduard Polák námietka dňa 12.5.2025
- Jozef Polák námietka dňa 12.5.2025
- JUDr. Peter Polák námietka dňa 12.5.2025

Na pozemky uvedené v oznámení boli uzatvorené: zmluva o prenájme so stavebníkom Ing. Richardom Vemerom a kúpna zmluva s m.č. Bratislava - Záhorská Bystrica.

Podľa priloženého nákresu " Koordinačná situácia skutkový stav" je zrejmé, že do vyššie uvedených zmlúv neboli zahrnuté pozemky registra C, parcely č. 829/4 a 809/104, ktoré sú časťou parcely registra E, parcela č. 2138. Parcela č. 2138 je v mojom spoluvlastníctve v podiele 1/10. Tieto parcely sú časťou nádvoria Detského denného centra.

Pri uzatváraní vyššie uvedených zmlúv o prenájme a kúpnej zmluvy nebolo zo situačného plániku zrejmé zahrnutie parciel registra C č. 829/4 a 809/104 do nádvoria škôlky a teda ani do zmlúv. Z toho vyplýva, že nie sú splnené všetky podmienky pre dodatočné povolenie stavby.

Ktoré skutočnosti boli podkladom pre rozhodnutie o námietkach, akými úvahami bol stavebný úrad vedený sa nachádza v odôvodnení rozhodnutia.

Odôvodnenie

Stavebný úrad zistil, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia. Dňa 11.8.2021 stavebný úrad obdržal žiadosť o dodatočné povolenie stavby spojenej s kolaudáciou.
Pretože žiadosť nebola úplná a neboli doložené všetky podklady a stanoviská potrebné pre jej riadne a spoľahlivé posúdenie, bol žiadateľ dňa 24.8.2021 vyzvaný na doplnenie žiadosti. Žiadateľ opakovane žiadal o predĺženie lehoty na doloženie dokladov. Lehota bola niekoľkokrát predlžovaná a žiadosť bola dňa 14.3.2025 doplnená a rozšírená o stavebné povolenia aj na vyššie uvedený popis stavby vo výroku rozhodnutia. Nakoľko žiadosť bola rozšírená aj o prístavbu a zmenu funkčného využitia bola pôvodná žiadosť opravená a žiadosť o kolaudáciu bola späťvzatá.
Stavebný úrad vyzval vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Vlastník stavby preukázal, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo.
Stavebný úrad oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby a stavebnom konaní všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Stavebný úrad podľa ustanovení § 80 a § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a úplné posúdenie navrhovanej stavby. Zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány svoje stanoviská.
Stavebný úrad obdržal námietky účastníkov konania, ktoré zamietol z dôvodu, že pozemky registra C, parcely č. 829/4 a 809/104 k. ú. Záhorská Bystrica sú výlučne susednými parcelami voči povoľovanému objektu, na tieto pozemky nezasahuje žiadna časť povoľovanej stavby a ani žiadna časť nádvoria Detského centra sa na týchto parcelách nenachádza, preto stavebný úrad námietku zamietol.
Stavba sa povoľuje na pozemku register "C" parc. č. 809/110, register "C" parc. č. 830/2, register "C" parc. č. 830/1, register "C" parc. č. 829/5, register "C" parc. č. 829/6 v katastrálnom území Záhorská Bystrica a stavebník má vlastnícke právo k týmto pozemkom a na pozemkoch register "C" parc. č. 809/114, register "C" parc. č. 829/7, register "C" parc. č. 830/3, register "C" parc. č. 831/4, register "C" parc. č. 831/5, register "C" parc. č. 830/4, register "C" parc. č. 831/2, register "E" parc. č. 2123/100, register "E" parc. č. 2126 v katastrálnom území Záhorská Bystrica a stavebník má uzavretú nájomnú zmluvu s vlastníkmi zo dňa 30.1.2025.
Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že jej realizáciou alebo užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.
Stavba je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.
Predpokladom pre dodatočné povolenie stavby je podľa ustanovenia § 88a ods. 2 stavebného zákona preukázať, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, čo v tomto prípade bolo preukázané nakoľko stavba je v súlade s územným plánom. Rovnako v konaní boli oslovené všetky dotknuté orgány, ktoré sú uvedené v rozdeľovníku tohto rozhodnutia, tieto dotknuté orgány mali možnosť sa v konaní vyjadriť a v prípade, že stavebný úrad neobdržal v stanovenej lehote stanovisko k uvedenej stavbe, považuje sa ich stanovisko v zmysle § 61 ods. 5 stavebného zákona za kladné. Stavebný úrad neobdržal žiadne záporné stanovisko k dodatočnému povoleniu stavby. Záujmy všetkých dotknutých orgánov sú v konaní preukázané kladné.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov požadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov pre napojenie do sietí technického vybavenia a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.
Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Stavebný úrad v priebehu konania o dodatočnom povolení nezistil dôvody, ktorć by bránili vydaniu dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa § 54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Jozef K r ú p a
starosta

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60 písm. g vo výške 1600.00 € bol zaplatený dňa 14.3.2025.

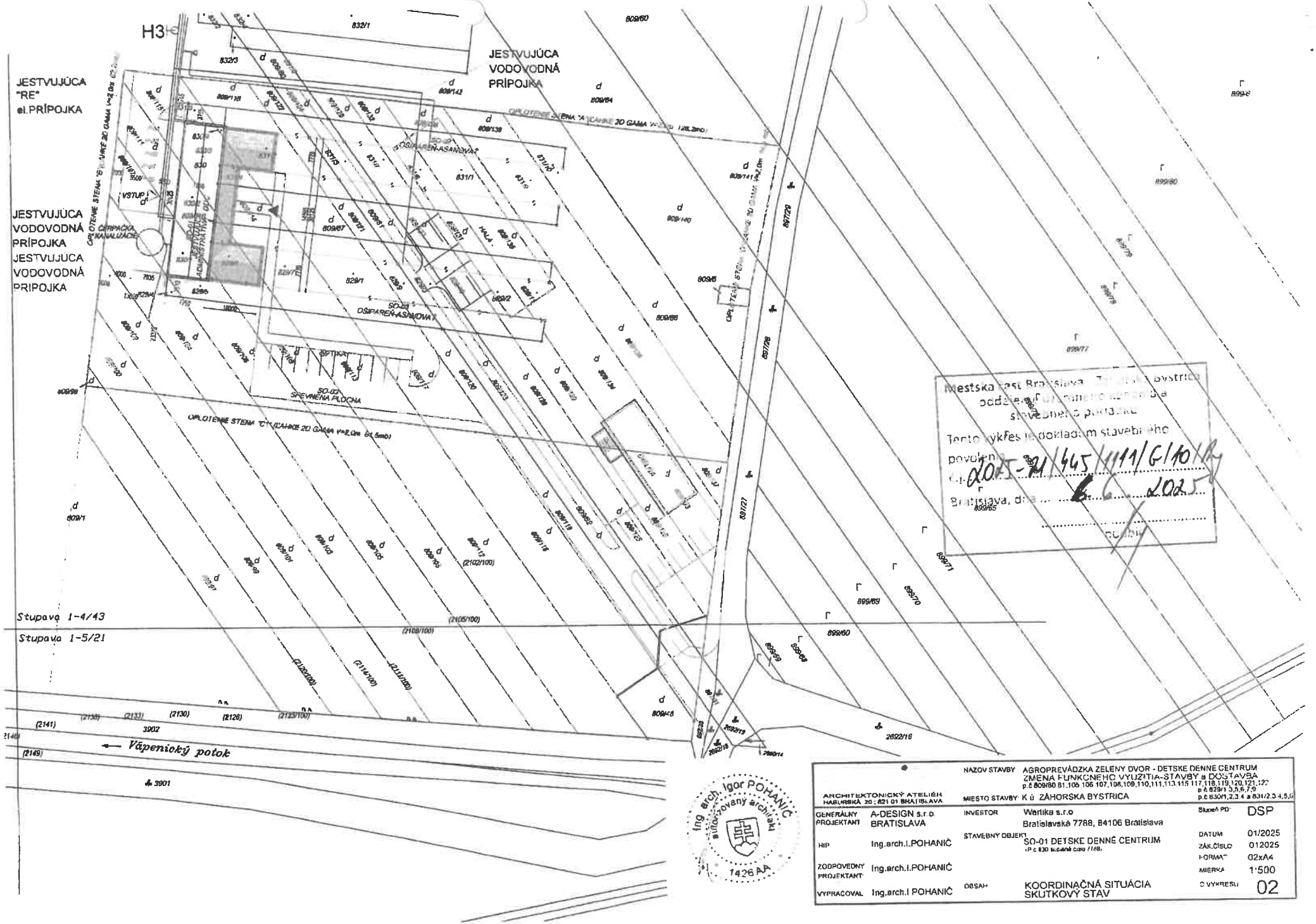
Príloha:

- overená projektová dokumentácia stavby

Doručí sa:

účastníci (doručenky)
1. WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava – doručované na základe splnomocnenia P & J Corporation s.r.o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava
2. P & J Corporation s.r.o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava
3. Jozef Ivánek, Bratislavská 32, 841 06 Bratislava
4. Peter Osuský, Romanova 1682/11, 851 02 Bratislava
5. Libuša Papšíková, Pri Maline 9, 901 01 Malacky
6. Ing. arch. Igor Pohanič, Haburská 20, 821 01 Bratislava
7. Eduard Polák, Záhradná 15, 900 31 Stupava
8. František Polák, Partizánska 442/81, 949 11 Nitra
9. Jozef Polák, Hlavná 56/134, 900 65 Záhorská Ves
10. JUDr. Peter Polák, Čsl. tankistov 44, 841 06 Bratislava
11. Stanislav Polák, Sedmokráskova 6, 821 01 Bratislava
12. František Sajan, Marianska 84, 900 31 Stupava
13. Ing. Richard Verner, Drotárska cesta 96, 811 02 Bratislava
14. Družstvo podielnikov Devín, Čsl. tankistov 300, 843 53 Bratislava

dotknuté orgány
15. HaZÚ Hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava
16. Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, referát výstavby, dopravy, ÚPI, verejného obstarávania a IČ, Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava
17. Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
18. RÚVZ Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava


H3
JESTVUJÚCA "RE" el.PRÍPOJKA
JESTVUJÚCA VODOVODNÁ PRÍPOJKA
JESTVUJÚCA VODOVODNÁ PRÍPOJKA
JESTVUJÚCA VODOVODNÁ PRÍPOJKA
OPLOTENIE STENA "B" (LAHKE 2D GAMA V=2,0m 125,2mb)
OPLOTENIE STENA "A" (LAHKE 2D GAMA V=2,0m 126,2mb)
OPLOTENIE STENA "C" (LAHKE 2D GAMA V=2,0m 61,5mb)
SO-01 OSIPANÉ-ASANOVÁ
SO-02 SPEVNENÁ PLOCHA
SO-03 OSIPANÉ-ASANOVÁ
SEPTIK
ČERPACIA KANALIZÁCIE
VSTUP
Stupava 1-4/43
Stupava 1-5/21
Vápenický potok
Mestská časť Bratislava
oddelenie
stavebného poriadku
Tento výkres je podkladom stavebného povolenia
č.j.
Bratislava, dňa
ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA
Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA
NÁZOV STAVBY: AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.809/80 81,106 106 107,108,109,110,111,113,115 117,118,119,120,121,122 p.č.829/1 3,5,6,7,9 p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,3,4,5,6
MIESTO STAVBY: K ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA
GENERÁLNY PROJEKTANT: A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA
HIP: Ing.arch.I.POHANIČ
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing.arch.I.POHANIČ
VYPRACOVAL: Ing.arch.I POHANIČ
INVESTOR: Wertika s.r.o Bratislavská 7788, 84106 Bratislava
STAVEBNÝ OBJEKT: SO-01 DETSKÉ DENNÉ CENTRUM (P.č 830 súpisné číslo 7788)
OBSAH: KOORDINAČNÁ SITUÁCIA SKUTKOVÝ STAV
Stupeň PD: DSP
DÁTUM: 01/2025
ZÁK.ČÍSLO: 012025
FORMÁT: 02xA4
MIERKA: 1:500
Č.VÝKRESU: 02

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

Typ doložky:	
- doložka právoplatnosti	⊙
- doložka vykonateľnosti	○
- doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	○
Číslo rozhodnutia:	MU ZB - 2025-21/445/1111/G/10/Ry
Dátum vydania rozhodnutia:	06.06.2025
Dátum vytvorenia doložky:	07.07.2025
Vytvoril:	Rychtariková Margaréta

Rozhodnutie vydal

IČO:	00604887
Názov:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1 843 57 Bratislava

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:	30.06.2025
Právoplatnosť vyznačená pre:	
- rozhodnutie v plnom znení	⊙
- časť rozhodnutia	○

Správoplatnená časť

Text pre vymedzenie právoplatnosti k výrokovým častiam:

MESTSKÁ ČASŤ
Bratislava - Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

č.j. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB
Vybavuje: Mgr. Karlovská

V Bratislave 29.07.2025
karlovska@zahorskabystrica.sk

Stavebné povolenie

Dňa **14. 03. 2025 (doplnenie podania 23.04.2025, 04.06.2025, 09.06.2025)** podala spoločnosť **P & J Corporation , s. r. o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava IČO 52 422 330** splnomocnená zastupovaním **WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava IČO 35 843 080** na mestskú časť Bratislava -Záhorská Bystrica, špeciálny stavebný úrad, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu **„SO 03 Spevnené plochy“**
na pozemkoch parc. č. KN „C“ **809/119, 809/82, 809/120, 829/3, 829/9, 809/81, 809/121, 831/3, 831/6, 809/80, 809/122, 809/118- „C“ - („E“2123/100), 831/5 „C“ - , („E“ 2126), 809/115- „C“ - („E“2126), 809/111, 809/107, 829/5, 829/6, 809/114 – „C“ - („E“ 2126), 831/2 - „C“ - („E“2123/100), 809/87„C“ - („E“2123/100), 829/7 - „C“ - („E“ 2126) 809/113 - „C“ - („E“ 2126), 809/109, 809/106, 809/105, 809/108, 809/117 - „C“ - („E“2123/100) v k. ú. Záhorská Bystrica** v stavebnom konaní.

Mestská časť Bratislava -Záhorská Bystrica ako príslušná podľa § 3 ods. 2 a § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) a podľa § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), ako špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie (ďalej len „špeciálny stavebný úrad“) na základe uskutočneného stavebného konania vedeného podľa § 61 a po preskúmaní podľa §62 stavebného zákona a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a § 66 stavebného zákona ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje

stavbu:	**„SO 03 spevnené plochy“**
na pozemkoch parc. č.:	**809/119, 809/82, 809/120, 829/3, 829/9, 809/81, 809/121, 831/3, 831/6, 809/80, 809/122, 809/118- „C“ - („E“2123/100), 831/5 „C“ - , („E“ 2126), 809/115- „C“ - („E“2126), 809/111, 809/107, 829/5, 829/6, 809/114 – „C“ - („E“ 2126), 831/2 - „C“ - („E“2123/100), 809/87„C“ - („E“2123/100), 829/7 - „C“ - („E“ 2126) 809/113 - „C“ - („E“ 2126), 809/109, 809/106, 809/105, 809/108, 809/117 - „C“ - („E“2123/100)**
v katastrálnom území:	**Záhorská Bystrica**
stavebníkovi:	**WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava IČO 35 843 080**
druh stavby:	**23- inžinierska stavba**
charakter stavby:	**stavba trvalá**

A/ Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

- Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie spracovanej autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Marekom Godálom, č. osv. *4941*A2 .
- **Projektant podľa § 46 stavebného zákona vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie v zmysle § 45 ods. 2 stavebného zákona. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.**

Popis technického riešenia

Novonavrhovaná spevnená plocha bude napojená na existujúci vjazd. Spevnené plochy budú pozostávať zo 4 trás.

Trasa A: dĺžka úseku bude 182,66, šírka 7,50m

Trasa B: dĺžka úseku bude 50,29m, šírka 5,50m, na tejto trase bude kolmé parkovanie s dĺžkou 29,15m a šírkou 5,50m, chodník o šírke 2,00m

Trasa C: dĺžka úseku 31,13m a šírka 5,00m

Trasa D: dĺžka úseku 27,76m a šírka 5,80m, na tejto trase sa bude nachádzať kolmé parkovanie s dĺžkou 22,70m a šírkou 5,00m

Navrhované parkovisko bude pozostávať z 21 kolmých parkovacích miest s rozmermi 2,5m x 5,5m, z toho 1 parkovacie miesto bude pre osoby ZŤP s rozmermi 3,5m x 5,5m. Odvodnenie parkovacích plôch bude priečnym sklonom 2%.

Povrchová vrstva spevnenej plochy bude cementový betón, povrchová vrstva nemotoristickej plochy bude z betónovej zámkovej dlažby bezšpárovej.

Konštrukčné vrstvy spevnených plôch
Spevnená plocha

Cementový betón	CB III, C30/37, Dmax32,	STN 73 6123	220mm
Mechanicky spevnené kamenivo	MSK 0/63	STN 13285	450mm
Geomreža Biaxiálna geomreža – tensar BX			
Geotextília	PK TEX	PP60	
Spolu			670mm

Nemotoristická plocha

Betónová zámková dlažba bezšpárová			60mm
Dlažbové lôžko zo štrkodrvy	fr.0-4mm	STN 73 6131	30mm
Štrkodrvina	ŠD 0/31,5 Gc	STN 73 6126	100mm
Štrkodrvina	ŠD 31,5/63 Gc	STN 73 6126	120mm
Spolu			310mm

Odvodnenie vozovky priečny sklon spevnených plôch bude min. 2%. Navrhované spevnené plochy budú odvedené do terénu. Odvodnenie parkovacích miest bude priečnym sklonom 2%. Všetky plochy budú vyspádované smerom od existujúcej cesty. Odvodnenie zemnej pláne spevnených plôch bude priečnym sklonom pláne 3%.

Výrub stromov nie je potrebný.
Zariadenia staveniska a dočasná skládka bude zriadená v areáli stavby.
Dopravné značenie bude určené samostatným rozhodnutím v samostatnom konaní.

B/ Požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

- **Stavebník dodrží podmienky vyjadrenia Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o žp, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, referát ochrany prírody a krajiny pod č.j. OU-BA-OSZP3-2025/412210-002 zo dňa 19. 06. 2025, a to:**

Umiestnenie uvažovaných stavebných objektov sa navrhuje situovať:

- V území s prvým stupňom ochrany podľa ustanovení § 12 zákona č. 543/20025 Z.z., kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona (preto nie je zákonom č. 543/2002 Z.z. alebo všeobecne záväznými predpismi vydanými na jeho základe v danom území zakázaná.)
- V intraviláne ktorý je Územným plánom hl.mesta SR Bratislavy (2007) v zmysle jeho zmien a doplnkov rozvojovým územím s funkčným využitím, (201) „občianka vybavenosť celomestského a nadmestského významu, vonkajšieho mesta:
- Mimo hydrický koridor „Stará mláka s prítokmi" alebo iných prvkov RUSES, /SAŽP 1994/
- Na parcele druhu zastavané plochy a nádvoria -, trvalý alebo dočasný záber LF alebo PPF sa nevyžaduje,
- Mimo verejnú zeleň, umiestneniu navrhovanej výstavby nepredchádza výrub drevín (ustanovenie § 47 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z.z.)

- **Stavebník dodrží podmienky vyjadrenia Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o žp, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, odpadové hospodárstvo pod č.j. OU-BA-OSZP-2025/401804-002 zo dňa 09. 05. 2025, a to:**

- Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácii zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona a okrem povinností podľa §14 ods. 1 zákona napr.:
- Zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov
- Odovzdať odpady len osobne oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch
- Viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi
- Poskytnúť údaje z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (ISOH) je podľa § 77 ods. 3 zákona povinný:
- Stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú
- Zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa §14 ods.1 písm. e) zákona

- preukázateľným zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom
- Odstránenie nebezpečných odpadov je možné realizovať len osobou oprávnenou odstraňovať nebezpečné materiály zo stavieb, ktorá má udelený súhlas podľa §97 ods. 1 písm. b) zákona o odpadoch na zneškodňovanie odpadov, na ktoré nebol vydaný súhlas podľa písmena a).
- Pôvodca odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. §54,55,57 a 88až93 zákona č.50/1976Zb. v znení neskorších predpisov(, pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodca odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.
- Podľa §99 ods. 1 písm.b bodu č.5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO) V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude požadovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.
- Podľa §99 ods. 2zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v §99 ods.1 písm. b citovaného zákona postavenie dotknutého orgánu, vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa v prípadoch konania podľa osobitného predpisu považujú za záväzné stanovisko.
- V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

- **Stavebník dodrží podmienky záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Bratislava pod č.j. Z-PUSR-022416/2025 zo dňa 24. 03. 2025, a to:**
  - V prípade archeologického nálezu investor/stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác v zmysle § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

- **Stavebník dodrží podmienky SPP-Distribúcia a.s., uvedené vo vyjadrení č.j.TD/NS/0252/2025/An zo dňa 31. 03. 2025, a to :**
  - po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D
  - stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebný zákon a iných všeobecne záväzných právnych predpisov,
  - stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
  - ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenské zariadenia, stavebník je povinný pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. Ondrej Zurbola, e-mail: ondrej.zurbolapp-distibucia.sk) na

- vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie, výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka.
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete musia byť počas odkrytia zabezpečené proti poškodeniu,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. : 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na SOI, ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike sankciu vo výške 300,- € až 150 000.- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa §284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286 alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon
- v zmysle §79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby
- k technickému riešeniu stavby sa nevyjadrujeme

- **Stavebník dodrží podmienky stanoviska Západoslovenská distribučná, a.s. zo dňa 08. 04. 2025, a to:**
  - Nakoľko vo Vami navrhovaných trasách výstavby spevnených plôch nedochádza ku križovaniu s miestnym NN/VN káblovým distribučným rozvodom žiadame dôrazne dodržanie nižšie uvedených podmienok.
  - Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa §43 zákona 251/2012 Z.z. o energetike a jeho noviel.
  - Požadujeme dodržanie ochranného pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa §43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúc práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
  - Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie, tak aby nedošlo k poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná.
  - Pri križovaní a súbehu zariadení budovaných v rámci horeuvedenej stavby z distribučnými sieťami spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. dodržiavať ustanovenia normy STN 73 6005.
  - Pred začatím zemných prác na energetických zariadeniach budovaných v tejto stavbe je potrebné v navrhovaných trasách požiadať o presné vytýčenie a identifikovanie káblov patriacich spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.

- Zemné práce – pri križovaní a súbehu zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. – požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou – ručným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN.

- **Stavebník dodrží podmienky vyjadrenia BVS, uvedené vo vyjadrení č.j. 011280/2025/JJ zo dňa 06. 04. 2025, a to :**
  - Z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení vzhľadom na navrhovanú stavbu je potrebné vytýčenie smeru verejenej kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov. Uvedenú službu, resp. žiadosť o vytýčenie, odporúčame objednať cez podateľnu BVS na zákalde objednávky na práce (tlačivo nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách).
  - Akúkoľvek stavebnú alebo inú činnosť v trase verejného vodovodu a verejnej kanalizácie, vrátane pásma ochrany, je možné vykonávať len v spolupráci a podľa pokynov príslušného pracovníka BVS, Divízia distribúcie vody (ďalej len „DDV") (p. Sekáč Martin tel. 0903 270 666) a Divízia odvádzania odpadových vôd (Ďalej len „DOOB") (p. Perina 0902 969 108)
  - Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti, pri ktorej by mohlo dôjsť ku kolízii s vodohospodárskymi zariadeniami požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
  - K objednávke na vytýčenie existujúceho verejného vodovodu a verejnej kanalizácie je potrebné doložiť situáciu širších vzťahov a kópiu katastrálnej mapy so zákresom verejných vodohospodárskych zariadení v danej lokalite.
  - Výkopové práce v pásme ochrany vodohospodárskych zariadení a pri križovaní s nimi požadujeme vykonávať ručne, v otvorenom výkope. Pri zemných prácach je potrebné v plnom rozsahu rešpektovať rozvody vodovodov a kanalizácií, armatúry, poklopy, šachty, signalizačné zariadenia, prenosy, jestvujúce objekty a pod. Odkryté miesta na potrubiach musí pred zásypom skontrolovať príslušný pracovník DDV.
  - Pri tesnom súbehu a križovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.
  - Pri zasahovaní do terénu, vrátane zásahov do pozemných komunikácií alebo iných stavieb v pásme ochrany je stavebník, v záujme ktorého sa tieto zásahy vykonávajú, povinný na svoje náklady bezodkladne prispôsobiť novej úrovni povrchu všetky zariadenia a príslušenstvo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie majúce vzťah k terénu, k pozemnej komunikácii alebo inej stavbe. Tieto práce môže stavebník vykonávať iba so súhlasom vlastníka verejného vodovou alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa.
  - K objednávke na vytýčenie verejnej kanalizácie je potrebné doložiť informatívny zákres GIS BVS, ktorý Vám zasielame v prílohe.

C/ Iné podmienky:

1. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
2. Stavba bude dokončená najneskôr 36 mesiacov od začatia stavebných prác. V prípade, že stavebník nie je schopný stavbu dokončiť, má o predĺženie lehoty výstavby požiadať pred jeho uplynutím. So stavebnými prácami možno začať až po právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
4. Stavebník je povinný mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu a viesť denník o stavebných prácach.
5. Stavba bude uskutočňovaná **dodávateľsky**
6. Stavebník je povinný do 15 dní od uskutočnenia výberového konania, najneskôr do začatia stavebných prác, oznámiť stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby a zabezpečenie odborného vedenia stavby a jeho oprávnenie na výkon tejto činnosti.
7. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
8. Zhotoviteľ zabezpečí vedenie stavby oprávnenou osobou.
9. V zmysle § 79 stavebného zákona je stavebník povinný požiadať o vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby.
10. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2 písm. h/ stavebného zákona oznámiť tunajšiemu stavebnému úradu začatie stavby.
11. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2 písm. g/ stavebného zákona použiť na povolenú stavbu vhodné výrobky.

Stavebník je povinný:

- stavenisko na viditeľnom mieste označiť štítkom, na ktorom bude uvedené označenie stavby, označenie stavebníka, kto a kedy stavbu povolil a termín ukončenia stavby,
- maximálne obmedziť negatívne vplyvy stavebných prác na životné prostredie,
- obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu,
- stavebný materiál skladovať len v priestore staveniska, zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám, sypký materiál zabezpečiť proti úletu, vozidlá pred výjazdom zo staveniska očistiť, zariadenie staveniska umiestňovať prednostne na spevnené plochy, zabezpečiť bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov na stavenisku,
- uskutočňovať stavebné práce výlučne na pozemku, ku ktorému má vlastnícke alebo iné právo,
- neporušovať predovšetkým v noci a v dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie,
- počas stavebných prác dodržiavať ustanovenia Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,

D/ Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania

- V priebehu konania neboli vznesené žiadne námietky účastníkov konania.

Nedodržanie podmienok stavebného povolenia je v zmysle § 106 ods. 2 písm. b) stavebného zákona správnym deliktom, ktorého sa stavebník dopustí tým, že mení stavbu v rozpore s vydaným stavebným povolením a môže mu byť uložená pokuta do výšky 66 388 €.

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 67 stavebného zákona dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote začatá stavba.

Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní).

O d ô v o d n e n i e

Dňa 14. 03. 2025 (doplnenie podania 23.04.2025, 04.06.2025, 09.06.2025) podala spoločnosť P & J Corporation , s. r. o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava IČO 52 422 330 splnomocnená zastupovaním WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava IČO 35 843 080 na mestskú časť Bratislava -Záhorská Bystrica, špeciálny stavebný úrad, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „SO 03 Spevnené plochy“ na pozemkoch parc. č. KN „C“ 809/119, 809/82, 809/120, 829/3, 829/9, 809/81, 809/121, 831/3, 831/6, 809/80, 809/122, 809/118- „C“ - („E“2123/100), 831/5 „C“ - , („E“ 2126), 809/115- „C“ - („E“2126), 809/111, 809/107, 829/5, 829/6, 809/114 – „C“ - („E“ 2126), 831/2 - „C“ - („E“2123/100), 809/87„C“ - („E“2123/100), 829/7 - „C“ - („E“ 2126) 809/113 - „C“ - („E“ 2126), 809/109, 809/106, 809/105, 809/108, 809/117 - „C“ - („E“2123/100) v k. ú. Záhorská Bystrica v stavebnom konaní.

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, špeciálny stavebný úrad, oznámil podľa stavebného zákona začatie stavebného konania všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom a určil lehotu 7 – pracovných dní na uplatnenie svojich námietok a doručenie svojich stanovísk k povoľovanej stavbe.

Špeciálny stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona a v súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania, pričom upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania.

Žiaden dotknutý orgán nepožiadal o predĺženie lehoty na posúdenie stavby. Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania.

Podľa ust. 39a ods. 3. písm. d) stavebného zákona „rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na stavby umiestňované v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru“. Pojem umiestnenie stavieb v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb sa chápe ako umiestňovanie stavieb v existujúcich areáloch, ktorých ohraničenie je jednoznačné napr. oplotením, čo uvedená stavba spĺňa.

Stavebník spoločnosť Wertika s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava doložil s vlastníkmi pozemkov Ing. Richardom Vernerom, JUDr. Petrom Polákom, Jozefom Polákom, Eduardom Polákom, Stanislavom Polákom a Libušou Papšíkovou nájomnú zmluvy, tým je podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona doložené iné právo k pozemkom na ktorých sa povoľuje stavba.

Svoje stanoviská oznámili dotknuté orgány - Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o žp, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek žp, odpadové hospodárstvo, Hasičský a záchranný Útvar hlavného mesta SR Bratislava, Slovenský zväz telesne postihnutých, Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, MČ Bratislava-Záhorská Bystrica SMK, KPU Bratislava, SPP-D a.s., BVS, a.s.

Západoslovenská distribučná, a.s.) ich stanoviská a podmienky boli skoordinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky stanovené stavebným zákonom v časti všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu a vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z..

Špeciálny stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania a preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Správny poplatok bol zaplatený podľa zákona NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch, v bezhotovostným prevodom v hodnote 200,-€ dňa 14.03. 2025.

P o u č e n i e

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Podľa § 54 ods. 1 správneho poriadku odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, t.j. – Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).

Ing. Jozef Krúpa
starosta MČ
Bratislava-Záhorská Bystrica

Doručuje sa:

1. vz P & J Corporation , s. r. o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava
2. vl.pozemkov: Ing. Richard Verner, Bratislavská 9110/2F, 841 06 Bratislava
3. Jozef Iványek, Bratislavská 32, 841 06 Bratislava
4. Libuša Papšíkova, Pri Maline 9, Malacky
5. JUDr. Peter Polák, Čsl. Tankistov 44, 841 06 Bratislava
6. Jozef Polák, Hlavná 56/134, 900 65 Záhorská Ves
7. Eduard Polák, Záhradná 3315/15, 900 31 Stupava
8. František Polák, Partizánska 442/81, 949 11 Nitra
9. Peter Osuský, Romanova 11, 851 02 Bratislava
10. Projektant: Ing. Marek Goláb, Malokrasňaská 10152/12, 831 54 Bratislava

Dotknuté orgány:

1. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o žp, odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
2. Okresný úrad Bratislava, odbor pozemkový a lesný, Tomášikova 46, Bratislava

3. MV SR, KRPZ v BA, KDI, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
4. Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, Leškova 17, 811 04 Bratislava
5. HaZUh.m.Bratislava, Radlinského 6, Bratislava
6. Obvodný banský úrad Bratislava, Mierová 19, Bratislava
7. BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
8. SPP-Distribúcia a.s, Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
9. ZSDIS a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
10. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
11. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
12. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
13. SÚ

Na vedomie:

1. WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

Typ doložky:	
- doložka právoplatnosti	◉
- doložka vykonateľnosti	○
- doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	○
Číslo rozhodnutia:	MU ZB - 652/3368/2025/KaB
Dátum vydania rozhodnutia:	29.07.2025
Dátum vytvorenia doložky:	13.08.2025
Vytvoril:	Karlovská Barbora Mgr.

Rozhodnutie vydal

IČO:	00604887
Názov:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1 843 57 Bratislava

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:	12.08.2025
Právoplatnosť vyznačená pre:	
- rozhodnutie v plnom znení	◉
- časť rozhodnutia	○

Správoplatnená časť

Text pre vymedzenie právoplatnosti k výrokovým častiam:

T E C H N I C K Á S P R Á V A

AGROPREVÁDZKA – ZELENÝ DVOR

DETSKÉ DENNÉ CENTRUM

ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA STAVBY a DOSTAVBA
Záhorská Bystrica ; K.ú Záhorská Bystrica ; Okr.Bratislava IV
P. č. 830/1,2,3,4 (Jestvujúca časť stavby)
P. č. : 831/2,3,4,5,6
P. č. 809/80,81,82,105,106,107,108,109,110,111,113,115,118,119,120,121,122

P. č. 829/1,3,4,5,6,7

Investor : Wertika s.r.o.
Bratislavská 7788
821 05 Bratislava

Projektant : A - DESIGN s.r.o.
Haburská 20
841 06 Bratislava

Autori : Ing. arch. Pohanič Igor

1. Účel objektu, účelové jednotky, kapacity, zast. plocha a obostavaný priestor

Účel objektu je jednoznačne definovaný názvom – **DETSKÉ DENNÉ CENTRUM**, ktorý po výstavbe bude slúžiť investorovi k edukačnej činnosti detí. Účelové jednotky sú rozdelené podľa dispozičných vzťahov a sú riešené na dvoch nadzemných podlažiach, podľa požiadaviek investora.

Plocha riešeného územia dľa oplotenia	9 505,0 m^2	100,0%
Index zastavaných plôch spolu	453,04 m^2	4,77%
Jestvujúca stavba	233,43 m^2	
Dostavba nová časť	219,61 m^2	
Podlažnosť NP	2 NP	
Spevnené plochy a parkoviská	1 369,00 m^2	14,40%
Koeficient zelene	7 506,96 m^2	78,98%
Funkčné využitie	Obchod, výroba a **služby**	(Obchod, výroba a **služby**)

2. Architektonické riešenie

2a. Architektonické, výtvarné a funkčné riešenie.

Umiestnenie stavby vyplýva z výkresovej časti situácia výkres č. C-01. Objekt je situovaný v osi juhozápad - severovýchod vo vzťahu k cestnej komunikácii. V návrhu sú dodržané všetky požadované odstupové vzdialenosti určené v regulatívoch.

Urbanistické riešenie lokality je dané celkovým riešením územia a predmetný projekt sa ním zaoberá z hľadiska vlastného objektu.

Spomínaný objekt rešpektuje terénne a tvarové danosti pozemku, čo sa prejavilo aj na jeho hmotovom usporiadaní. Na objekte sú použité klasické materiály a technológie (pálená tehla, drevo, strecha je pultová).

Vyššie uvedené skutočnosti dokumentujú pohľady vo výkresovej časti architektúra. Objekt SO-01 Materská škola - dostavba 1. nadzemné podlažie pozostávajúce zo zádveria, 2x šatňa a 2x trieda pre edukačnú činnosť detí. Jestvujúca časť objektu je dvojpodlažná , jej prestavbou a zmenou funkcie užívania sa uspôsobí k potrebám detského denného centra aby vyhovovala požiadavkam noriem a predpisov hygienických, ako aj požiarných.

2.02 Stavebno-technické riešenie

Výkopové práce

Z úrovne pôvodného terénu sa odstráni horná vrstva zeminy, humusová vrstva na neskoršie recyklované použitie.

Výkopové práce sa vykonávajú podľa výkresu základov pre základové pásy. Viď statiku resp. výkres výkopov, časť Architektúra - stavebná časť.

Základy a zakladanie

Základy a zakladanie sa vykonáva podľa statického projektu.

Zvislé konštrukcie

Objekt je založený na základových pásoch z prostého betónu.

Vertikálne nosné konštrukcie (steny) sú konštruované z pálenej tehly POROTHERM. Obvodové steny sú z tehly porotherm 30 a interiérové nosné vertikálne konštrukcie z tehly porotherm 25 PD.

Vodorovné konštrukcie

Stužujúce vence železobetónové, dverné preklady, použité predpäté prefabrikáty porotherm, nadokenné preklady monolitické železobetónové.

Povrchy – interiér

Podlahy

Všetky podlahy sú kladené na izoláciu kročajového útlmu. Podľa tohto delenia sa riešia aj jednotlivé skladby vrstiev nad podkladový betón. Nášľapné vrstvy sa delia podľa prevádzky v miestnostiach, sú uvedené v legendách miestností.
Jednotlivé druhy a skladby podláh sú uvedené vo výkresoch rezov (E1 č.04).

Povrchové úpravy

Miestnosti sú omietnuté sádrovou omietkou v kombinácií s SKT. Maľby sa prevedú bielou farbou, hladké bezválčekové.
V hygienických a mokrých miestnostiach, resp. WC sa prevedie keramický obklad stien 30/30cm (ďalej len výber investora). Pred obkladaním natrieť steny a podklad podlahy izolačným náterom. Obkladačky budú hladkého povrchu ľahko umývateľného a farby podľa výberu investorov.

Povrchovú úpravu vonkajších stien tvoria silikátové omietky,ako vrchná vrstva zateplovacieho systému.

Výplne otvorov

Okná sú plastové eurookná, atypické, kladú sa do vynechaných otvorov. Okenné krídla, ktoré sú zasklené dvojitým vákuovým izolačným sklom hr. 6 mm, k=1,1. Do rámov sa prichytia vnútorné a vonkajšie parapetové dosky HELOPAL, ktoré sa zvonka kladú na tepelnú izoláciu NOBASIL (alt. výber investora).
POZOR ! ! ! Všetky rozmery okenných otvorov premerať a preveriť na stavbe pred zadaním do výroby ! ! !
Dvere sú atypické, vnútorné alebo vonkajšie, kladené do vynechaných otvorov hrubej stavebnej konštrukcie.
POZOR ! ! ! Všetky rozmery dverných otvorov premerať a preveriť na stavbe pred zadaním do výroby ! ! !

Iné konštrukcie výrobky a materiály

Strecha

Navrhnutá strešná konštrukcia je drevenná pultová strecha. Viď výkres statiky a skladba strechy vo výkrese architektúra - rezy a výpis obvodových plášťov.

Preklady

Všetky preklady železobetónové sú zatepľované. Dverné preklady prefabrikované, predpäté – porotherm, nadokenné monolitické železobetónové - viď statika!

Komín

Objekt neobsahuje.

Schodisko

V objekte - je situované v objekt je situované jestvujúce železobetónové schodisko. V rámci zmeny funkcie užívania budovy si požiarné predpisy vyžiadali dobudovanie ďalších únikových ciest z 2NP. Na tieto účely sa navrhujú ďalšie dve oceľové schodiská umiestnené na fasáde pôvodnej budovy.

Sanitárne zariadenia.

WC misy sú navrhované so zabudovateľnou nádržkou v sadrokartónovej inštalačnej predstienke hr.150mm – systém GEBERIT.
Všetky zdravotechnické predmety budú osadené podľa samostatného projektu interiéru. Výber podľa investora.

Hydroizolácie.

Spodné priestory sú izolované izoláciou proti vlhkosti a radónu viď popis vo výkrese rezu. Strecha podľa technológie dodávateľa (Tayvek).

Tepelné a zvukové izolácie.

Tepelno - zvuková izolácia podláh je riešená doskami z extrudovaného polystyrénu - podrobný popis vo výpise podláh - výkres rezu.
V strešných konštrukciách je použitá tepelná izolácia NOBASIL M 50, hrúbky viď tabuľky obvodových plášťov.

Klampiarske výrobky.

Klampiarske výrobky pre napojenie strešnej izolácie sú z poplastovaného plechu.
Dažďové žľaby a zvody, budú riešené ako plastové vnútri objektu, resp. výber investora.

Zámočnícke konštrukcie.

Objekt neobsahuje.

Stolárske konštrukcie.

Tvoria ich drevené dvere interiérové a exteriérové, protipožiarne s požiarnou odolnosťou – viď projekt požiarnej ochrany. Atypické okná, parapety a zasklené steny budú tvoriť samostatnú výkresovú prílohu - viď PD - interiéru.

3. Technické vybavenie objektu

Objekt je napojený na rozvody NN, pitnej vody a odkanalizovaný do verejnej kanalizácie.

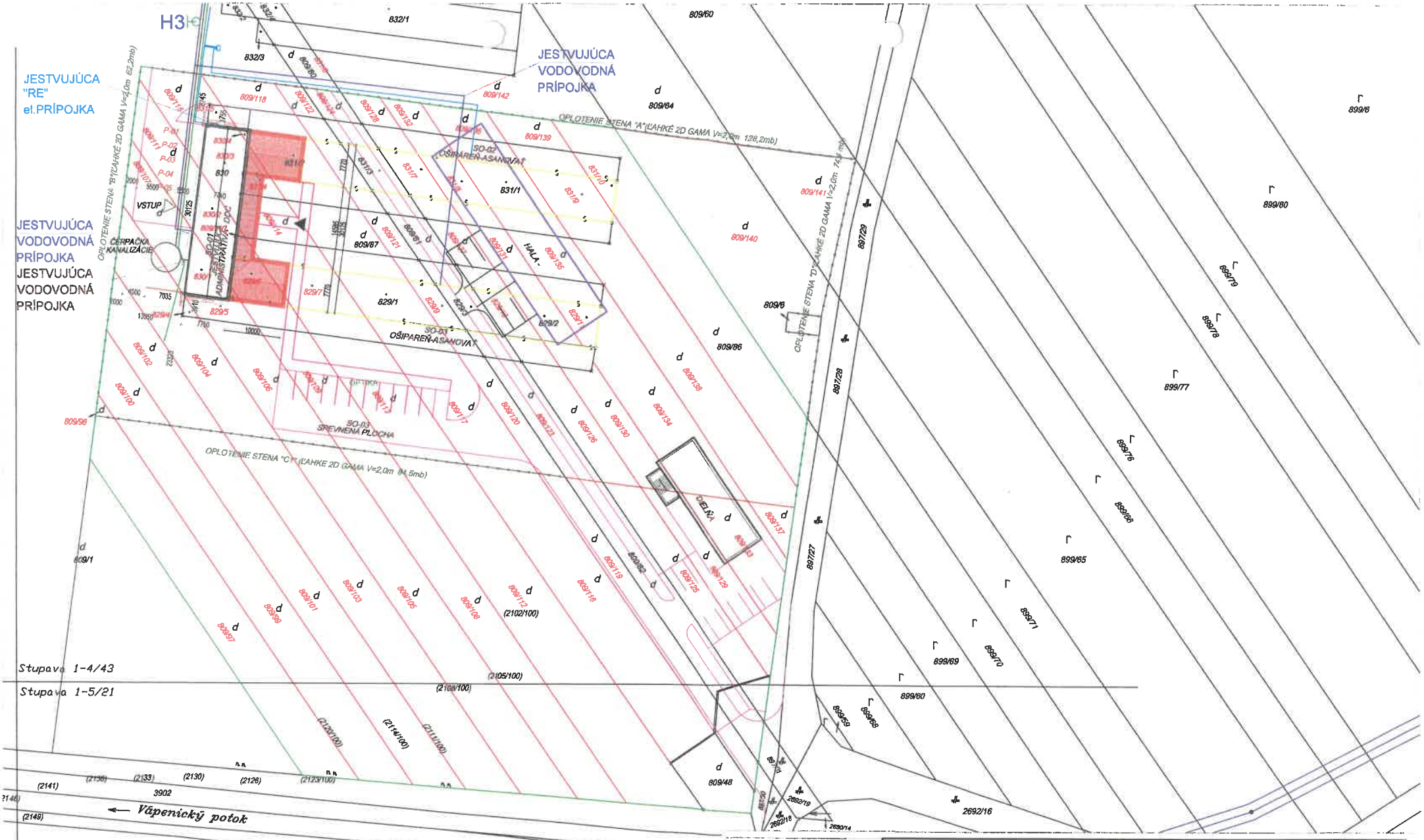
Zdravotná technika - zariaďovacie predmety, sú plne keramické, bielej farby a to WC misy, umývadlá. Všade na teplú i studenú vodu s rozvodmi plast. rúr podľa TZB.

Ústredné kúrenie je podlahové. Vykurovacie telesá sú - viď samostatná PD kúrenia.
Elektroinštalácie sú rozvedené podľa príslušnej dokumentácie.

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

V Bratislave, január 2025

ingarchigorpohanič



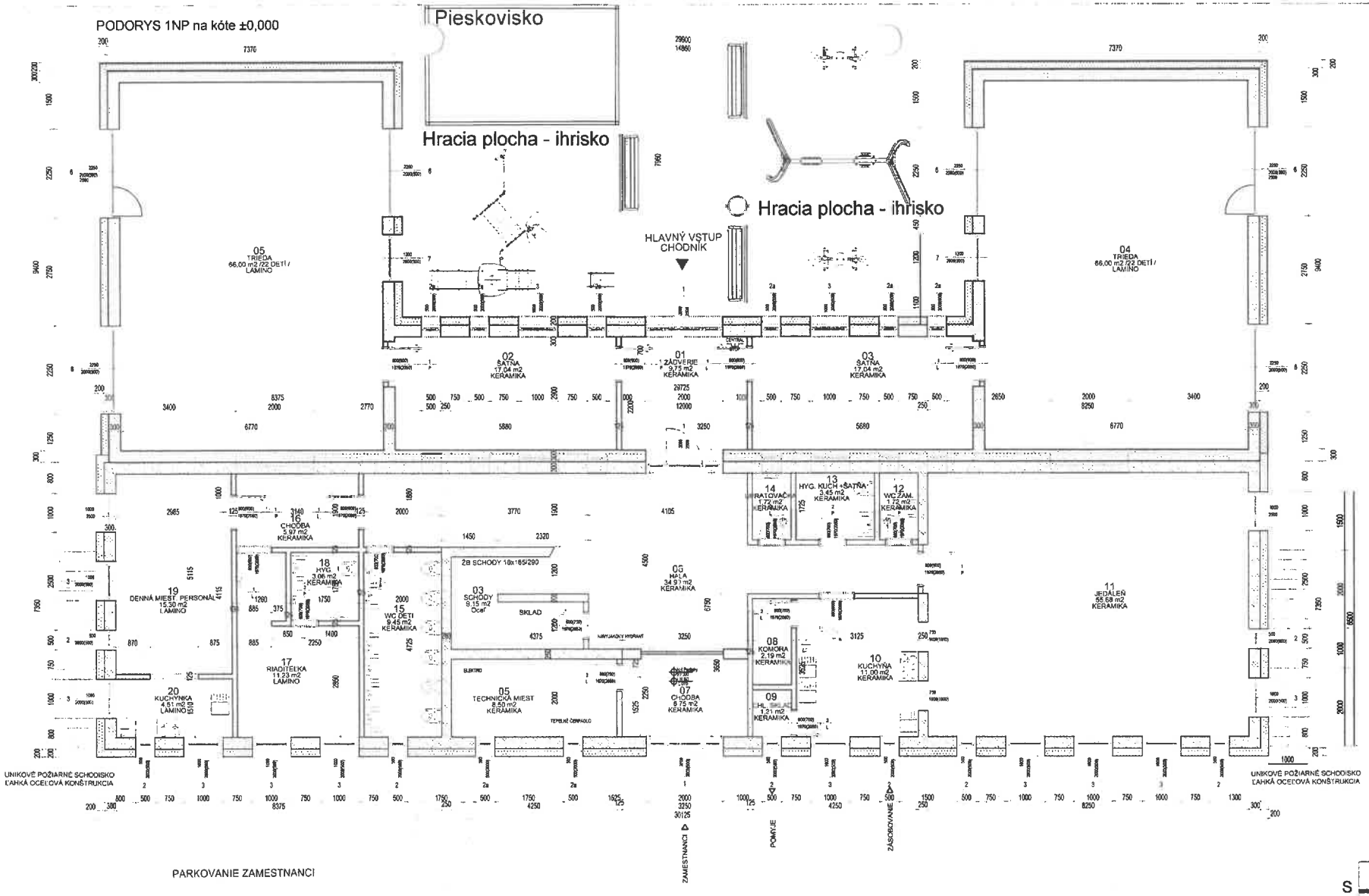
ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA		p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5
MIESTO STAVBY:	K.Ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA		p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súpisné číslo 7788)
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch.I.POHANIČ		
VYPRACOVAL:	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH:	KOORDINAČNÁ SITUÁCIA SKUTKOVÝ STAV

Stupeň PD: DSP
DÁTUM: 01/2025
ZÁK.ČÍSLO 012025
FORMÁT 02xA4
MIERKA: 1:500
Č.VÝKRESU: 02

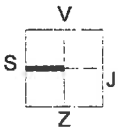
Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1425 AA

PODORYS 1NP na kóte ±0,000



PARKOVANIE ZAMESTNANCI

P-05 P-04 P-03 P-02 P-01



LEGENDA ZNAČENIA

- NOSNÝ MÚR TEHLA PÁLENA 300
- PRIEČKA-POROTHERM 11,5 PEN. 10 MPa NA MALTU MVC 25
- ŽELEZOBETÓN
- OBKLAD IMITÁCIA TEHLY Hr.50
- PROSTÝ BETÓN
- IZOLÁCIA PROTI VODE
- TEPELNÁ IZOLÁCIA
- SADROKARTÓN HR. 1,25cm

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 : 821 01 BRATISLAVA

GENERÁLNY PROJEKTANT: A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA

HIP: Ing.arch.I.POHANIČ

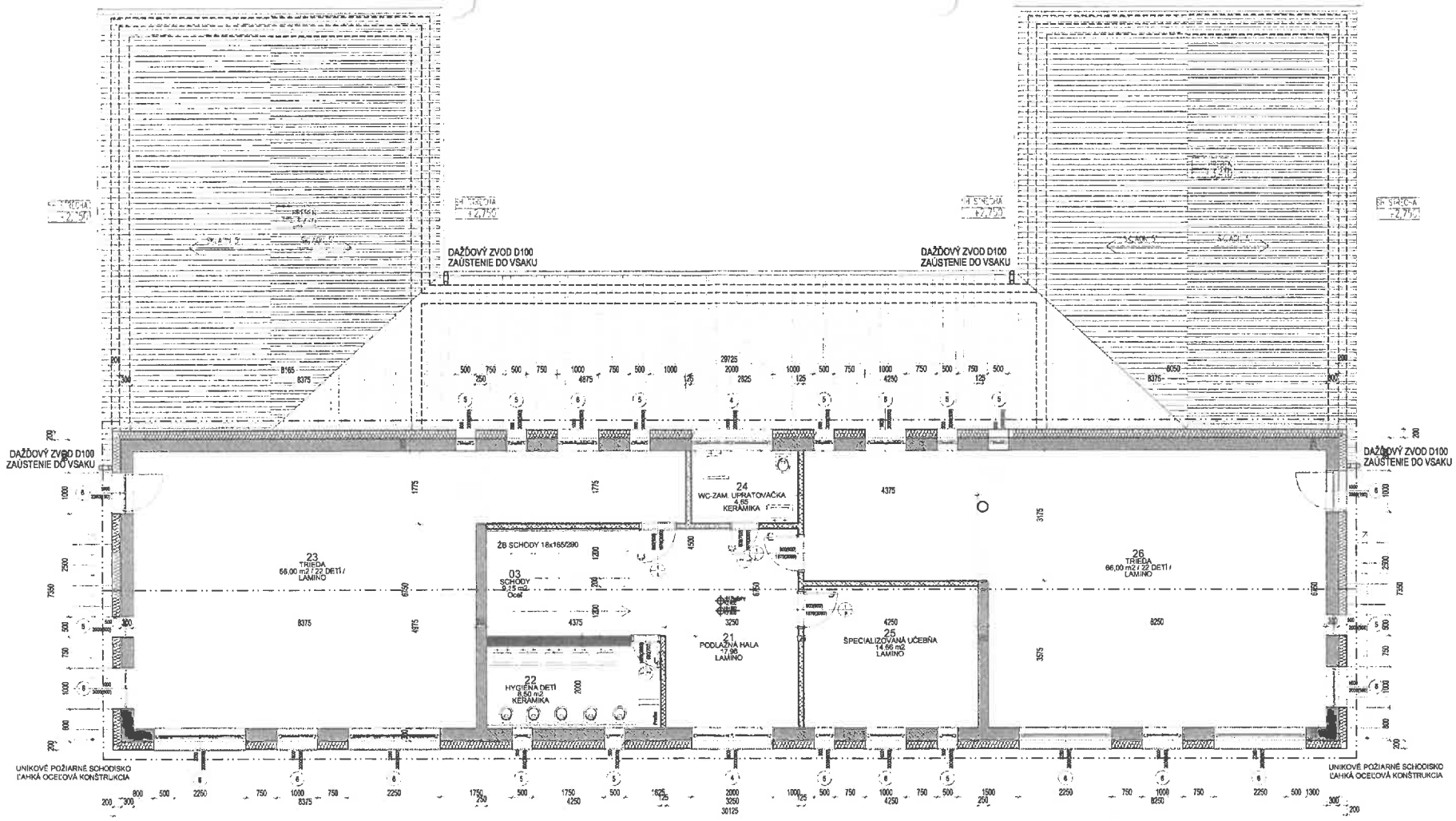
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing.arch.I.POHANIČ

VYPRACOVAL: Ing.arch.I.POHANIČ

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA
MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5 p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7
INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava
STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súpisné číslo 7788)
OBSAH:	PODORYS 1NP na kóte ±0,000

Stupeň PD:	DSP
DÁTUM:	01/2025
ZÁK.ČÍSLO	012025
FORMÁT	02xA4
MIERKA:	1:100
Č.VÝKRESU:	E 01



PODORYS PODKROVIA na kóte 2,900

V
S
J
Z

LEGENDA ZNAČENIA

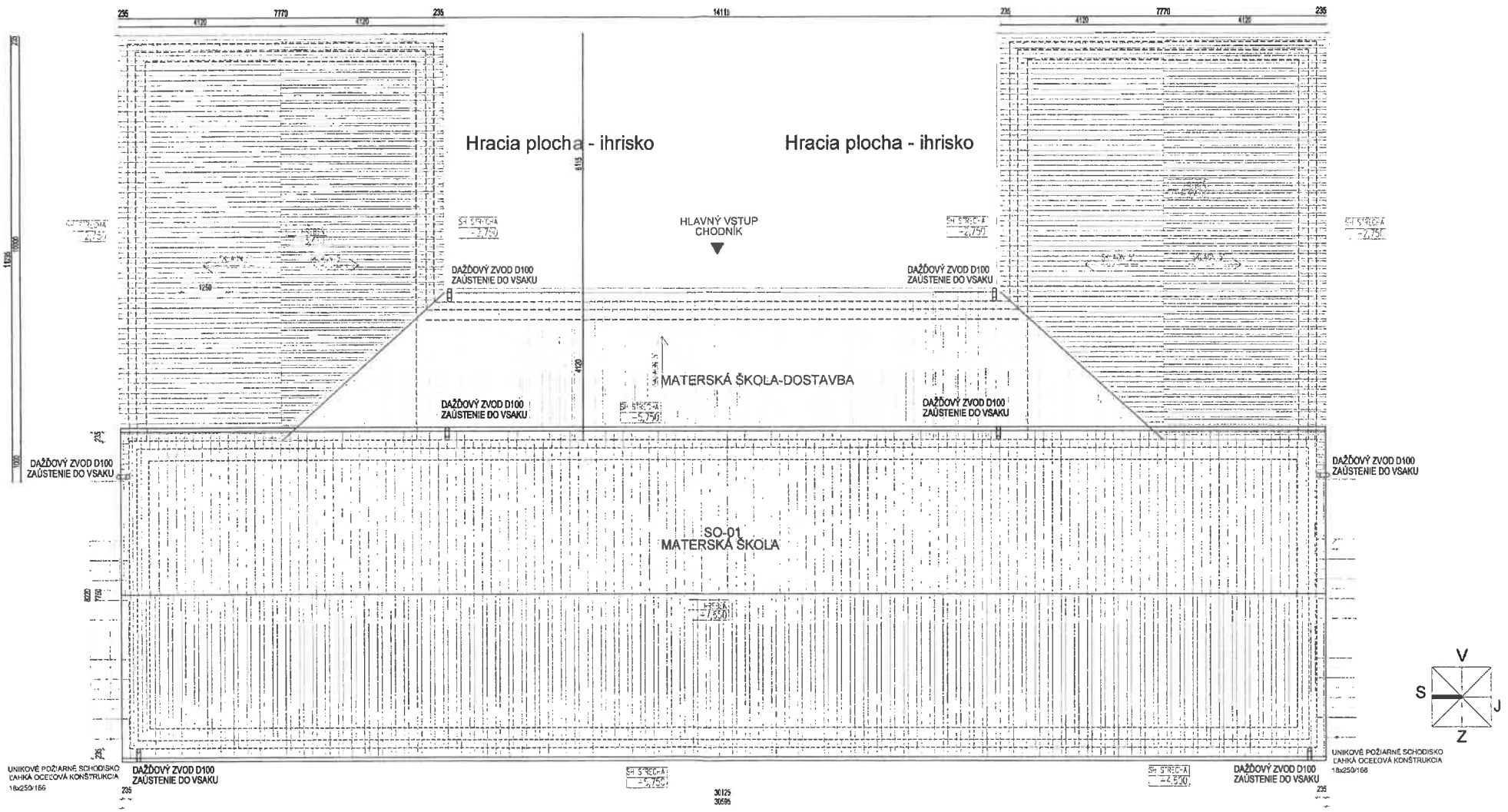
- NOSNÝ MÚR TEHLA PÁLENA 300
- PRIEČKA-POROTHERM 11,5 PEN. 10 MPa NA MALTU MVC 25
- ŽELEZOBETÓN
- OBKLAD IMITÁCIA TEHLY Hr.50
- PROSTÝ BETÓN
- IZOLÁCIA PROTI VODE
- TEPELNÁ IZOLÁCIA
- SADROKARTÓN HR. 1,25cm

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5		
MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7		
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súpisné číslo 7788)
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch.I.POHANIČ		
VYPRACOVAL:	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH:	PODORYS 2NP na kóte 2,900

Stupeň PD:	DSP
DÁTUM:	01/2025
ZÁK.ČÍSLO	012025
FORMÁT	02xA4
MIERKA:	1:100
Č.VÝKRESU:	E 02



PONECHANÉ JESTVUJÚCE KONŠTRUKCIE
NOVONAVRHOVANÉ KONŠTRUKCIE
VYBÚRANÉ - ZRUŠENÉ KONŠTRUKCIE

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5		
MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA p.č.809/110,114,116; 829/4,5,6,7		
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR: Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava	Stupeň PD: DSP
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT: SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súpisné číslo 7788)	DÁTUM: 01/2025
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch.I.POHANIČ		ZÁK.ČÍSLO 012025
VYPRACOVAL:	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH: PODORYS STRECHY	FORMÁT 02xA4
			MIERKA: 1:100
			Č.VÝKRESU: E 03

SKLADBA PODLÁH:

KERAMICKÁ DLAŽBA 1NP (NA TERÉNE)
-KERAMICKÁ DLAŽBA
-LEPIDLO POD DLAŽBU A OBKLAD
-BETÓNOVÁ MAZANINA ANHYDRID hr. 70mm
-PE FÓLIA
-HYDROIZOLÁCIA HYDROBYT V60 S35 +2xPN
-PODKLADOVÝ BETÓN C16/20 SO SIEŤOVINOU 200/200/4 hr. 150 mm
-IZOLÁCIA "PS" hr. 120 mm
-ŠTRKOVÉ LOŽKO - ZHUTNENÉ hr. 200 mm
-RASTLY TERÉN - NÁSYP

PARKETY 1NP (NA TERÉNE)
-PARKETY
-PENOVÁ PODLOŽKA POD PARKETY
-BETÓNOVÁ MAZANINA ANHYDRID hr. 70mm
-PE FÓLIA
-HYDROIZOLÁCIA HYDROBYT V60 S35 +2xPN
-PODKLADOVÝ BETÓN C16/20 SO SIEŤOVINOU 200/200/4 hr. 150 mm
-IZOLÁCIA "PS" hr. 120 mm
-ŠTRKOVÉ LOŽKO - ZHUTNENÉ hr. 200 mm
-RASTLY TERÉN - NÁSYP

KERAMICKÁ DLAŽBA 2NP (NA TERÉNE)
-KERAMICKÁ DLAŽBA
-LEPIDLO POD DLAŽBU A OBKLAD
-BETÓNOVÁ MAZANINA ANHYDRID hr. 70mm
-PE FÓLIA
-ŽELEZOBETÓNOVÁ DOSKA hr. 200 mm
-JADROVA OMIETKA

SKLADBA STRECHY
-POZINKOVANÝ PLECH PÁSY (MASLEN)
-KONTAKTNÁ FÓLIA
-PLNÝ ZÁKLOP
-KOMBI DOSKA
-PAROPRIEPUSTNÁ FÓLIA
-KROKVA 180/70 VÝPLŇ TEPELNÁ IZOLÁCIA ISOVER
-"CD" PROFIL SKT VÝPLŇ TEPELNÁ IZOLÁCIA

SKLADBA OBVODOVEJ STENY
-FASÁDNA ÚPRAVA OBKLAD KAMEŇ (IMITÁCIA)
-FLEXI LEPIDLO KLEBER
-ZATEPLOVACÍ SYSTÉM POLYSTYRÉN 200mm
-OBVODOVA TEHLA POROTHERM 300 mm (alt. pôvodné murivo)
-JADROVA OMIETKA
-PAČOK
-MAĽOVKA BIELA (alt. KERAMIKA 2x AQVAFIN)

POZNÁMKA :
-V PRIESTOROCH S MOKRÝM PROCESOM POD LEPIDLO POUŽIŤ STIRKOVÚ HYDROIZOLÁCIU AQUAFIN 2K
DILATÁCIE PREVIESŤ PODĽA PLATNÝCH NORIEM STN

SO-01
MATERSKÁ ŠKOLA



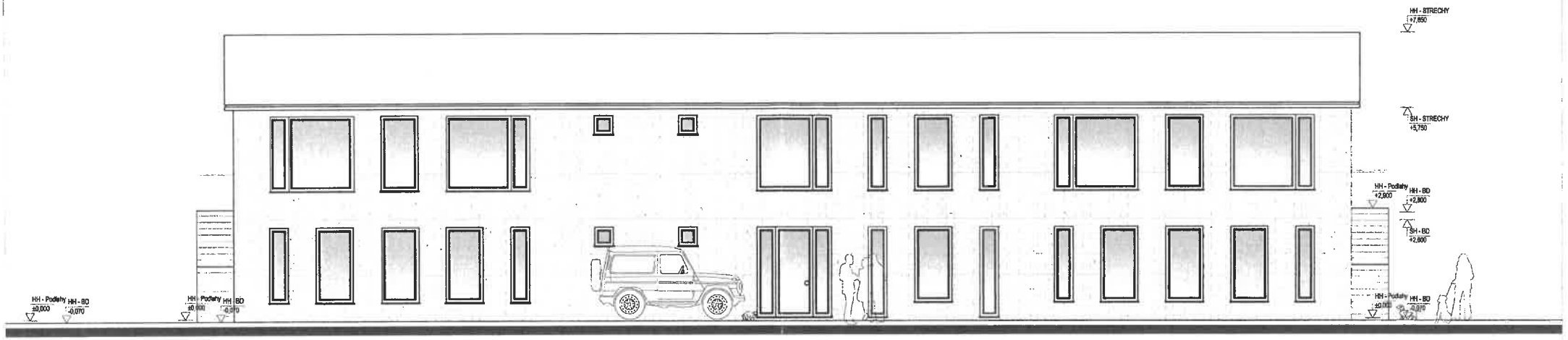
LEGENDA ZNAČENIA

- NOSNÝ MÚR TEHLA PÁLENA 300
- PRIEČKA-POROTHERM 11.5 PEN. 10 MPa NA MALTU MVC 25
- ŽELEZOBETÓN
- OBKLAD IMITÁCIA TEHLY Hr.50
- PROSTÝ BETÓN
- IZOLÁCIA PROTI VODE
- TEPELNÁ IZOLÁCIA
- SADROKARTÓN HR. 1,25cm

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

A-DESIGN s.r.o.
ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5				
MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7				
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava	Stupeň PD:	DSP
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súpisné číslo 7788)	DÁTUM:	01/2025
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch.I.POHANIČ			ZÁK.ČÍSLO	012025
				FORMÁT	01xA4
				MIERKA:	1:100
VYPRACOVAL:	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH:	REZ PRIEČNY "A-A"	Č.VÝKRESU:	E 04



POHĽAD ZÁPADNÝ

LEGENDA MIESTNOSTI

- (A) OBKLAD IMITÁCIA KAMEŇ
- (B) SILIKÁTOVÁ FASÁDNÁ OMIETKA - FARBA BIELA
- (C) FASÁDNY OTVOR , PRESKLENÝ - FARBA HLINÍK
- (D) FASÁDNY OTVOR , PLNÝ - FARBA ŠEDÁ
- (E) STREŠNÁ KRYTINA PLECH, - FARBA ŠEDÁ
- (F) SPEVNENÉ PLOCHY - POVRCHOVÁ ÚPRAVA - ZÁMKOVÁ DLAŽBA
- (G) ZÁMOČNÍCKE VÝROBKY KOVOVÉ - FARBA ČIERNA
- (H) KLAMPIARSKE VÝROBKY, POZINKOVANÝ PLECH
- (I) KOMÍNOVÉ TELESO

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

GENERÁLNY PROJEKTANT: A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA

HIP: Ing.arch.I.POHANIČ

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing.arch.I.POHANIČ

VYPRACOVAL: Ing.arch.I.POHANIČ

NÁZOV STAVBY: AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM
ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA
p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5

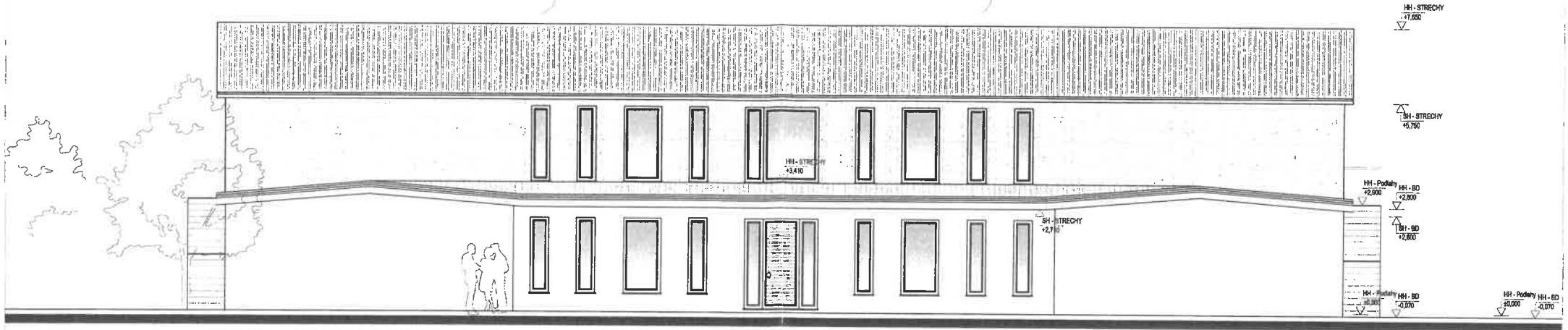
MIESTO STAVBY: K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA
p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7

INVESTOR: Wertika s.r.o.
Bratislavská 7788, 84106 Bratislava

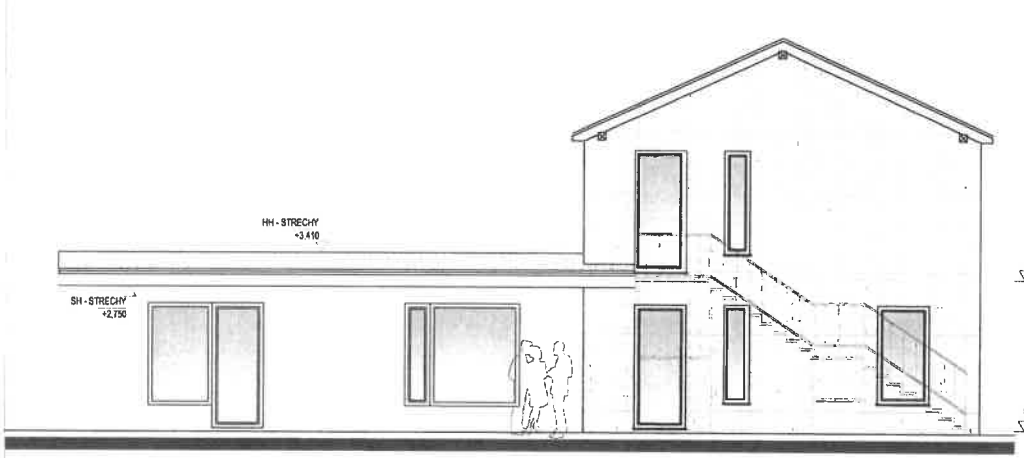
STAVEBNÝ OBJEKT: SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA
(P.č.830 súpisné číslo 7788)

OBSAH: POHĽAD ZÁPADNÝ

Stupeň PD:	DSP
DÁTUM:	01/2025
ZÁK.ČÍSLO	012025
FORMÁT	02xA4
MIERKA:	1:100
Č.VÝKRESU:	E 05



POHĽAD VÝCHODNÝ



POHĽAD JUŽNÝ



POHĽAD SEVERNÝ

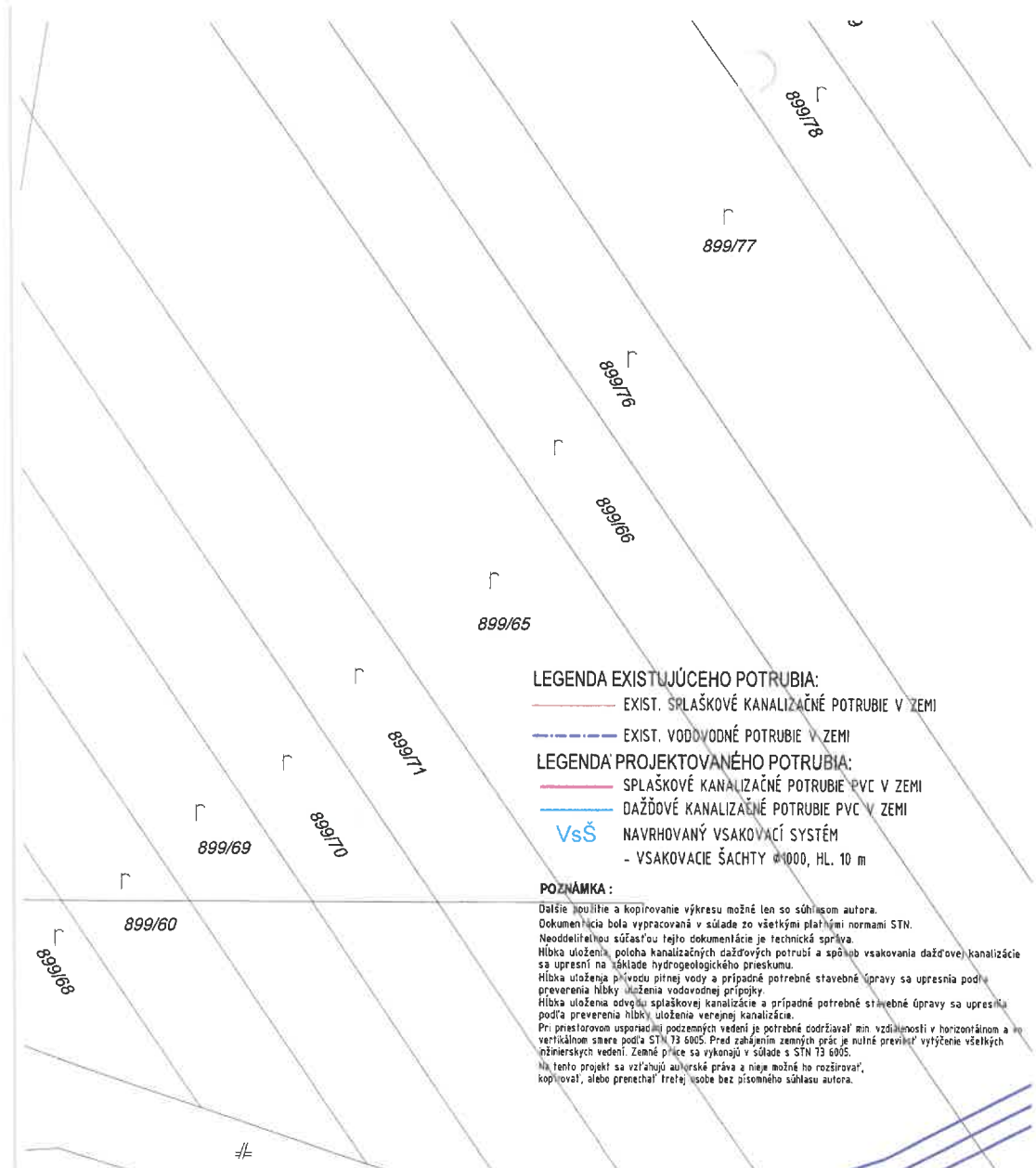
LEGENDA MIESTNOSTI

- (A) OBKLAD IMITÁCIA KAMEŇ
- (B) SILIKÁTOVÁ FASÁDNÁ OMIETKA - FARBA BIELA
- (C) FASÁDNY OTVOR , PRESKLENÝ - FARBA HLINÍK
- (D) FASÁDNY OTVOR , PLNÝ - FARBA ŠEDÁ
- (E) STREŠNÁ KRYTINA PLECH, - FARBA ŠEDÁ
- (F) SPEVNENÉ PLOCHY - POVRCHOVÁ ÚPRAVA - ZÁMKOVÁ DLAŽBA
- (G) ZÁMOČNÍCKE VÝROBKY KOVOVÉ - FARBA ČIERNA
- (H) KLAMPIARSKE VÝROBKY, POZINKOVANÝ PLECH
- (I) KOMÍNOVÉ TELESO

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5		
MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7		
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR: Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava	Stupeň PD: DSP
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT: SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súpisné číslo 7788)	DÁTUM: 01/2025
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch.I.POHANIČ		ZÁK.ČÍSLO 012025
			FORMÁT 02xA4
			MIERKA: 1:100
VYPRACOVAL:	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH: POHĽADY VÝCHODNÝ JUŽNÝ A SEVERNÝ	Č.VÝKRESU: E 06



LEGENDA EXISTUJÚCEHO POTRUBIA:

EXIST. SPLAŠKOVÉ KANALIZAČNÉ POTRUBIE V ZEMI

EXIST. VODOVODNÉ POTRUBIE V ZEMI

LEGENDA PROJEKTOVANÉHO POTRUBIA:

SPLAŠKOVÉ KANALIZAČNÉ POTRUBIE PVC V ZEMI

DAŽĎOVÉ KANALIZAČNÉ POTRUBIE PVC V ZEMI

VsŠ NAVRHOVANÝ VSAKOVACÍ SYSTÉM
- VSAKOVACIE ŠACHTY Φ1000, HL. 10 m

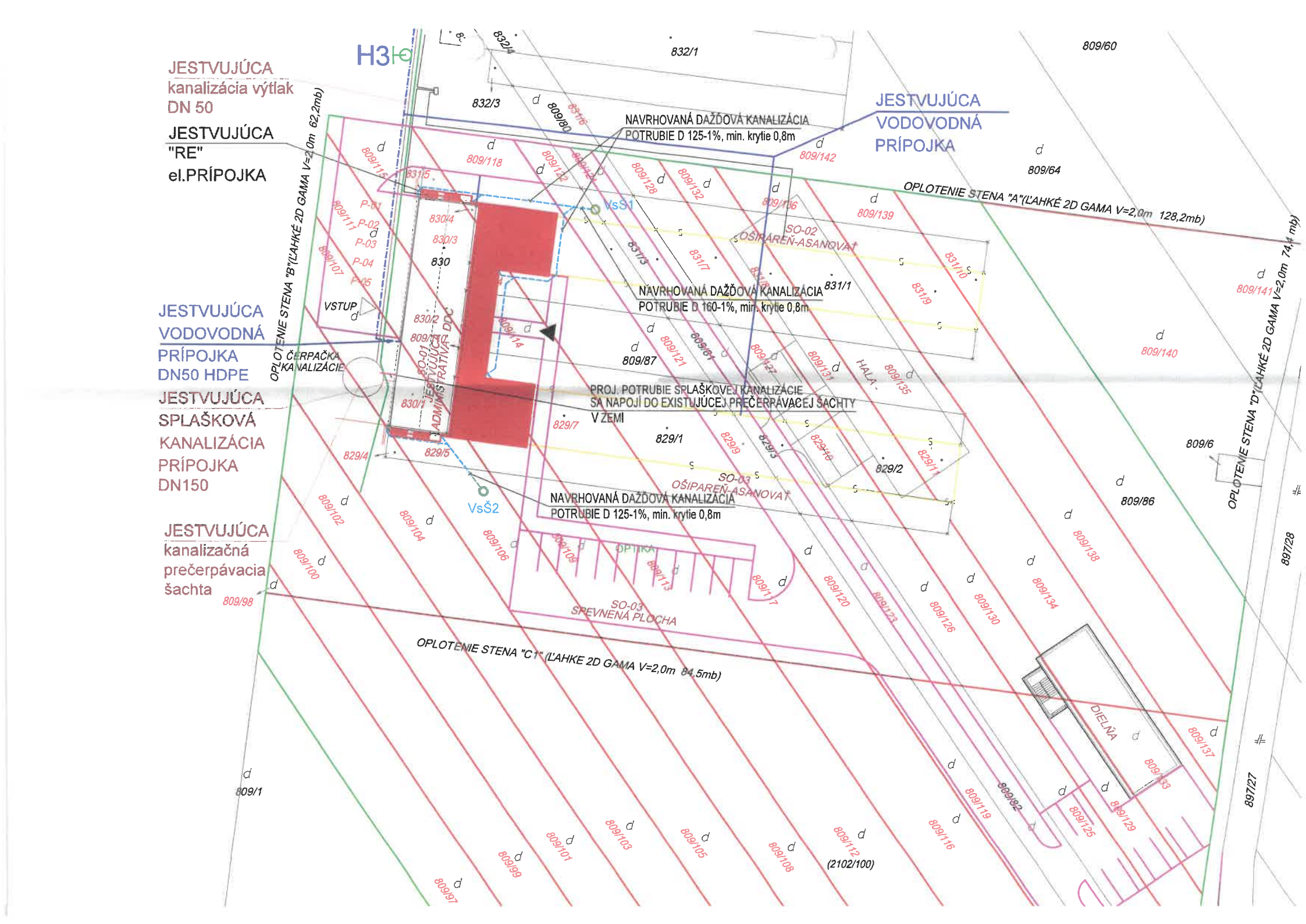
POZNÁMKA :

Ďalšie použitie a kopírovanie výkresu možné len so súhlasom autora.
Dokumentácia bola vypracovaná v súlade zo všetkými platnými normami STN.
Neoddeliteľnou súčasťou tejto dokumentácie je technická správa.
Hĺbka uloženia, poloha kanalizačných dažďových potrubí a spôsob vsakovania dažďovej kanalizácie sa upresní na základe hydrogeologického prieskumu.
Hĺbka uloženia prívodu pitnej vody a prípadné potrebné stavebné úpravy sa upresnia podľa preverenia hĺbky uloženia vodovodnej prípojky.
Hĺbka uloženia odvodu splaškovej kanalizácie a prípadné potrebné stavebné úpravy sa upresnia podľa preverenia hĺbky uloženia verejnej kanalizácie.
Pri priestorovom usporiadaní podzemných vedení je potrebné dodržiavať min. vzdialenosti v horizontálnom a vo vertikálnom smere podľa STN 73 6005. Pred zahájením zemných prác je nutné preveriť vytýčenie všetkých inžinierskych vedení. Zemné práce sa vykonajú v súlade s STN 73 6005.
Na tento projekt sa vzťahujú autorské práva a nieje možné ho rozširovať, kopírovať, alebo prenechať tretej osobe bez písomného súhlasu autora.

2692/16

Ing. Norbert JÓKAY
autorizovaný stavebný inžinier
5069 * I4
slovenská komora stavebných inžinierov

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA		NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA STAVBY a DOSTAVBA		
		MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA	p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5 p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7	
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava	Stupeň PD:	DSP
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 DETSKÉ DENNÉ CENTRUM (P.č.830 súpisné číslo 7788)	DÁTUM:	01/2025
				ZÁK.ČÍSLO	012025
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.N.JÓKAY			FORMÁT	6xA4
			ZDRAVOTECHNIKA	MIERKA:	1:400
VYPRACOVAL:	Ing.N.JÓKAY	OBSAH:	SITUÁCIA	Č.VÝKRESU:	01

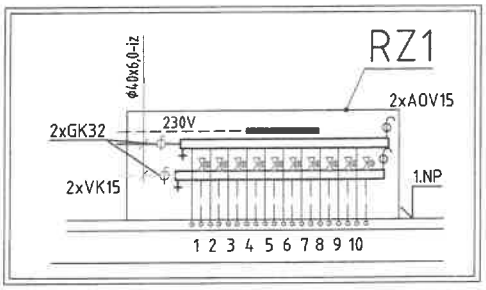

JESTVUJÚCA
kanalizácia výtlak
DN 50
JESTVUJÚCA
"RE"
el.PRÍPOJKA
H3
JESTVUJÚCA
VODOVODNÁ
PRÍPOJKA
JESTVUJÚCA
VODOVODNÁ
PRÍPOJKA
DN50 HDPE
JESTVUJÚCA
SPLAŠKOVÁ
KANALIZÁCIA
PRÍPOJKA
DN150
JESTVUJÚCA
kanalizačná
prečerpávacia
šachta
OPLOTENIE STENA "B"(ĽAHKÉ 2D GAMA V=2,0m 62,2mb)
OPLOTENIE STENA "A"(ĽAHKÉ 2D GAMA V=2,0m 128,2mb)
OPLOTENIE STENA "D"(ĽAHKÉ 2D GAMA V=2,0m 74,4 mb)
OPLOTENIE STENA "C1" (ĽAHKE 2D GAMA V=2,0m 84,5mb)
NAVRHOVANÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
POTRUBIE D 125-1%, min. krytie 0,8m
NAVRHOVANÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
POTRUBIE D 160-1%, min. krytie 0,8m
NAVRHOVANÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
POTRUBIE D 125-1%, min. krytie 0,8m
PROJ. POTRUBIE SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE
SA NAPOJÍ DO EXISTUJÚCEJ PREČERPÁVACEJ ŠACHTY
V ZEMI
ČERPAČKA
KANALIZÁCIE
VSTUP
ADMINISTRATÍVA DOC
HALA
DIELŇA
OPTIKA
SO-01
SO-02
OŠIPAREŇ-ASANOVAŤ
SO-03
OŠIPAREŇ-ASANOVAŤ
SO-03
SPEVNENÁ PLOCHA
VsŠ1
VsŠ2
P-01
P-02
P-03
P-04
P-05
832/4
832/1
832/3
809/80
809/60
809/64
809/142
809/118
809/122
809/128
809/132
809/106
809/139
809/115
831/5
831/6
831/3
831/7
831/8
831/10
831/9
831/1
809/111
809/107
830/4
830/3
830
830/2
809/114
809/87
809/121
809/81
809/127
809/131
809/135
809/140
809/141
829/7
829/1
829/9
829/3
829/10
829/2
829/4
829/5
809/6
809/86
809/102
809/104
809/106
809/100
809/98
809/105
809/113
809/117
809/120
809/123
809/126
809/130
809/134
809/138
809/137
809/133
809/129
809/125
809/92
809/119
809/116
809/112
(2102/100)
809/108
809/105
809/103
809/101
809/99
809/97
809/1
897/28
897/27

LEGENDA PODLAHOVÉHO VYKUROVANIA:

PODLAHOVÉ KÚRENIE REHAU

Lpz=100 [mm]	ROZOSTUP VYK. RÚROK
S=8,6 m2	VYKUROVACIA PLOCHA
PX: Keramická dlažba	TYP NÁŠLAPNEJ VRSTVY
Rúrka RAUTHERM S 17x2,0	TYP VYKUROVACEJ RÚRKY
Nast.=0,63 [48 kg/h]	NASTAVENIE REG. OKRUHU(PRIETOK)
lo/lp=12.7 m/1.6 m	Dĺžka okruhu / dĺžka prípojky
RZ 1. NP-1/9 [tp=45°C]	rozdeľovač na 1.NP 1. napojenie a
VARIONOVA	9 vetiev (tp - teplota prívodu)
PZ:21°C	typ prichytenia potrubi pre podlahove kurenie
	maximálna povrchová teplota podlahovej zóny

POHĽAD NA SKRINKU ROZDEĽOVAČA RZ1



RZ 1 - 1. NP (10)

ROZDEĽOVACIA STANICA PRE PODLAHOVÉ VYKUROVANIE 45/35°C

NAPR. FY. REHAU HKV-D 10, SKRINKA ROZDEĽOVAČA NA STENU 130/1005 (1005x730x130mm)

REGULAČNÝ ROZVÁDZAČ REHAU NEA (230V) (1ks)

PRIESTOROVÝ TERMOSTAT REHAU NEA (230V) (4ks)

ELEKTRICKÝ SERVOPOHON REHAU (230V) (10ks)

LEGENDA POTRUBIA:

POTRUBIE - PLASTHLINNÍKOVÁ RÚRKA RAUTHERM S 17x2,0, fy. REHAU
PRE OKRUHY PODLAHOVÉHO VYKUROVANIA, TEPLOTNÝ SPÁD 45/35°C

POTRUBIE - PLASTHLINNÍKOVÁ RÚRKA PE-Xa/AL/PE napr. RAUTITAN STABIL
SPÁJANÉ LISOVANÍM, IZOLOVANÉ POTRUBIE, TEPLOTNÝ SPÁD 45/35°C
POTRUBIE VEDENÉ V PODLAHE, PRE PODLAHOVÉ VYKUROVANIE

ROZVOD ÚK PRE PRIMÁRNY OKRUH TEPELNÉHO ČERPADLA
MATERIÁL MEĎ

LEGENDA EXISTUJÚCICH ZARIADENÍ :

TČ	KOMPAKTNÁ VNÚTORNÁ JEDNOTKA TEPELNÉHO ČERPADLA VAILLANT uniTOWER VWL 128/5 IS
	V KÓMBINÁCII S VONKAJŠOU JEDNOTKOU aroTHERM VWL 125/5 400 V
	VYKUROVACÍ VÝKON Q=10,25 kW, PRÍKON P=2,26 kW, COP=4,54 (A7/W35)
	SÚČASŤOU VNÚT. JEDNOTKY JE INTEGROVANÝ ZÁSOBNÍK TV O OBJEME 188 LITROV
AN	AKUMULAČNÁ NÁDOBA
TN1	UZAVRETÁ TLAKOVÁ EXPANZNÁ NÁDOBA
ČS1-6	ČERPADLOVÉ SKUPINY VAILLANT

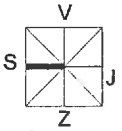
NIE JE PREDMETOM PROJEKTU

LEGENDA PROJEKTOVANÝCH ZARIADENÍ :

EK	ZÁVESNÝ ELEKTRICKÝ KOTOL VAILLANT eloBLOCK VE 12
	ROZSAH MENOVITÉHO TEPELNÉHO VÝKONU Q = 2,0 - 12,0 kW
	EL. NAPÄTIE 3x400V, OBJEM EXPANZNEJ NÁDOBY V=7 l, ROZMERY (v x š x h) : 740 x 410 x 315 mm
TN2	UZAVRETÁ TLAKOVÁ EXPANZNÁ NÁDOBA REFLEX N12, V=12L, 4bar
	ROZMERY : Φ=272 mm, VÝŠKA 317 mm , HMOTNOSŤ 2,75 kg
ČS7	ČERPADLOVÁ SKUPINA VDM 25 M ZMIEŠAVACIA TROJCESTNÝ VENTIL S OVLÁDANÍM 230V, kv=8,0
TP	PRIESTOROVÝ REGULÁTOR NEA SMART 2.0 PRE MERANIE TEPLOTY V MIESTNOSTI, FY. REHAU
TE	SNÍMAČ VONKAJŠEJ TEPLOTY
AOV	AUTOMATICKÝ ODVZDUŠŇOVACÍ VENTIL , PN 16/120°C
GK	GULOVÝ KOHÚT ZÁVITOVÝ , PN 16/120°C
OV	ODVZDUŠŇOVACÍ VENTIL , PN 16/120°C

POZNÁMKA :

- V PRÍPADE NEJASNOSTÍ VO VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCII KONTAKTOVAŤ ZODPOVEDNÉHO PROJEKTANTA
- VŠETKY ROZMERY STAVEBNÝCH PRÁC KONTROLOVAŤ NA MIESTE STAVBY
- PRED UVEDENÍM SYSTÉMU DO PREVÁDZKY JE POTREBNÉ VYKONAŤ DÔKLADNÝ PREPLACH SYSTÉMU S VYČISTENÍM VŠETKÝCH FILTROV NA ROZVODE
- PO NAPUSTENÍ SYSTÉMU JE POTREBNÉ VYKONAŤ JEHO ODVZDUŠNENIE
- DODÁVATEL STAVBY JE POVINNÝ REALIZOVAŤ VŠETKY PRÁCE V ZMYSLE PLATNÝCH STN EN S DODRŽANÍM TECHNOLOGICKÝCH A BEZPEČNOSTNÝCH POSTUPOV. ĎALEJ JE POVINNÝ REŠPEKTOVAŤ USTANOVENIÁ STN 730421 O PRÍSLUŠNÝCH ROZMEROVÝCH ODCHÝLKACH REALIZOVANÝCH KONŠTRUKCIÍ PROTI PROJEKTOVANÉMU STAVU. KAŽDÚ ODCHÝLKU OD PROJEKTU JE POTREBNÉ PREROKOVAŤ S GP.
- PRESTUPY INŽINIERSKYCH SIETÍ A ROZVODOV V OBJEKTE JE POTREBNÉ VYNECHAŤ PRI REALIZÁCII STAVBY.
- ±0,000 SA VZŤAHUJE K ÚROVNI FINÁLNEJ ÚPRAVY PODLAHY



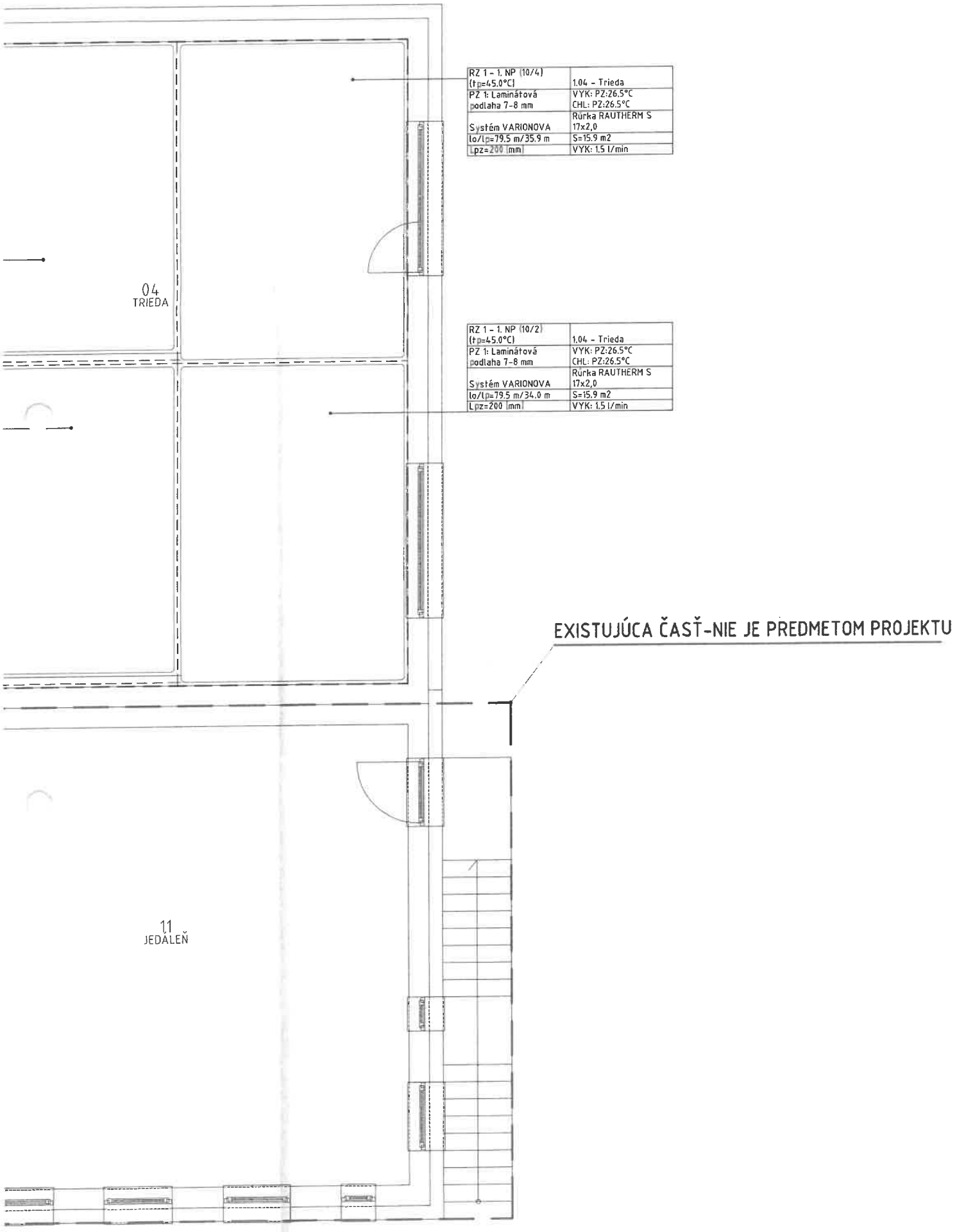
VONKAJŠIA VÝPOČTOVÁ TEPLOTA -11°C

Ing. Norbert JÓKAY autorizovaný stavebný inžinier 5069 * IA

A-DESIGN ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5				
MIESTO STAVBY:	K.Ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA		p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7		
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava	Stupeň PD:	DSP
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 DETSKÉ DENNÉ CENTRUM (P.č.830 súpisné číslo 7788)	DÁTUM:	01/2025
				ZÁK.ČÍSLO	012025
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.N.JÓKAY			FORMÁT	10xA4
				MIERKA:	1:50
VYPRACOVAL:	Ing.S.FILA	OBSAH:	PÔDORYS 1. NP	Č.VÝKRESU:	01

	- 1.16 -		- 1.17 -		- 1.18 -		- 1.19 -		- 1.20 -		- 1.22 -	
	Chodba		Riaditeľka		Hygiena		Denná miestnosť		Kuchynka		Technická miestnosť	
6 m3	6.0 m2	14.9 m3	11.3 m2	28.2 m3	3.1 m2	7.7 m3	15.3 m2	38.3 m3	4.5 m2	11.3 m3	8.5 m2	21.2 m3
1 W	20 °C	64 W	20 °C	322 W	24 °C	199 W	20 °C	514 W	20 °C	321 W	15 °C	13 W



- 1.01 - Zádverie		- 1.04 - Trieda		- 1.03 - Šatňa		- 1.02 - Šatňa		- 1.05 - Trieda		- 1.06 - Hala		- 1.07 Chodba
9.4 m2	23.0 m3	63.6 m2	155.3 m3	16.5 m2	40.2 m3	16.5 m2	40.2 m3	63.6 m2	155.3 m3	44.1 m2	110.2 m3	6.5 m2
20 °C	339 W	22 °C	2326 W	22 °C	623 W	22 °C	623 W	22 °C	2299 W	20 °C	834 W	20 °C

RZ 1 - 1. NP (10/7) (tp=45.0°C)	1.05 - Trieda
PZ 1: Laminátová podlaha 7-8 mm	VYK: PZ:26.5°C CHL: PZ:26.5°C
Systém VARIONOVA	Rúrka RAUTHERM S 17x2,0
lo/lp=79.5 m/32.3 m	S=15.9 m2
Lpz=200 [mm]	VYK: 1.5 l/min

RZ 1 - 1. NP (10/6) (tp=45.0°C)	1.05 - Trieda
PZ 1: Laminátová podlaha 7-8 mm	VYK: PZ:26.5°C CHL: PZ:26.5°C
Systém VARIONOVA	Rúrka RAUTHERM S 17x2,0
lo/lp=77.2 m/27.3 m	S=15.4 m2
Lpz=200 [mm]	VYK: 1.4 l/min

RZ 1 - 1. NP (10/9) (tp=45.0°C)	1.05 - Trieda
PZ 1: Laminátová podlaha 7-8 mm	VYK: PZ:26.5°C CHL: PZ:26.5°C
Systém VARIONOVA	Rúrka RAUTHERM S 17x2,0
lo/lp=79.5 m/28.1 m	S=15.9 m2
Lpz=200 [mm]	VYK: 1.5 l/min

RZ 1 - 1. NP (10/8) (tp=45.0°C)	1.05 - Trieda
PZ 1: Laminátová podlaha 7-8 mm	VYK: PZ:26.5°C CHL: PZ:26.5°C
Systém VARIONOVA	Rúrka RAUTHERM S 17x2,0
lo/lp=71.1 m/18.9 m	S=14.2 m2
Lpz=200 [mm]	VYK: 1.3 l/min

05
TRIEDA

02
ŠATŇ

TP

TE

16
CHODBA

18
HYG.

19
DENNÁ MIEST. PERSONÁL

15
WC DETI

ŽB SCHODY 18x1

03
SCHODY

17
RIADITEĽKA

20
KUCHYNKA

EK

05
TECHNICKÁ

TN2

2xA0V

ČS1-6 EXISTUJÚCE ČERPADLOVÉ SKUPINY

TN1

.06 -	- 1.07 -		- 1.08 -		- 1.09 -		- 1.10 -		- 1.11 -		- 1.12 -		- 1.13 -		- 1.14 -		- 1
ala	Chodba		Komora		Chl. sklad		Kuchyňa		Jedáleň		WC		Hygiena		Upratovačka		
110.2 m3	6.5 m2	16.3 m3	2.2 m2	5.5 m3	1.2 m2	3.0 m3	11.0 m2	27.5 m3	55.7 m2	139.2 m3	1.7 m2	4.3 m3	3.5 m2	8.6 m3	1.7 m2	4.3 m3	9.4 m2
834 W	20 °C	408 W	18 °C	0 W	17 °C	0 W	20 °C	361 W	20 °C	1522 W	20 °C	27 W	20 °C	64 W	19 °C	0 W	20 °C

(10/6)	
	1.05 - Trieda
ıtová	VYK: PZ:26.5°C
mm	CHL: PZ:26.5°C
	Rúrka RAUTHERM S
IONOVA	17x2,0
/27.3 m	S=15.4 m2
]	VYK: 1.4 l/min

RZ 1 - 1. NP (10/5) (tp=45.0°C)	1.04 - Trieda
PZ 1: Laminátová podlaha 7-8 mm	VYK: PZ:26.5°C CHL: PZ:26.5°C
Systém VARIONOVA	Rúrka RAUTHERM S 17x2,0
lo/lp=77.2 m/29.1 m	S=15.4 m2
Lpz=200 [mm]	VYK: 1.4 l/min

(10/8)	
	1.05 - Trieda
tová	VYK: PZ:26.5°C
mm	CHL: PZ:26.5°C
	Rúrka RAUTHERM S
IONOVA	17x2,0
18.9 m	S=14.2 m2
]	VYK: 1.3 l/min

RZ 1 - 1. NP (10/10) (tp=45.0°C)	1.02 - Šatňa
PZ 1: Keramická dlažba	VYK: PZ:28.3°C CHL: PZ:28.3°C
Systém VARIONOVA	Rúrka RAUTHERM S 17x2,0
lo/lp=60.3 m/3.9 m	S=12.1 m2
Lpz=200 [mm]	VYK: 1.3 l/min

RZ 1 - 1. NP (10/1) (tp=45.0°C)	1.03 - Šatňa
PZ 1: Keramická dlažba	VYK: PZ:28.3°C CHL: PZ:28.3°C
Systém VARIONOVA	Rúrka RAUTHERM S 17x2,0
lo/lp=59.6 m/10.7 m	S=11.9 m2
Lpz=200 [mm]	VYK: 1.3 l/min

RZ 1 - 1. NP (10/3) (tp=45.0°C)	1.04 - Trieda
PZ 1: Laminátová podlaha 7-8 mm	VYK: PZ:26.5°C CHL: PZ:26.5°C
Systém VARIONOVA	Rúrka RAUTHERM S 17x2,0
lo/lp=71.3 m/23.9 m	S=14.3 m2
Lpz=200 [mm]	VYK: 1.3 l/min

01 ZÁDVERIE

02 ŠATŇA

TP

TP

03 ŠATŇA

RZ1-1.NP (10)

ΔT=45/35°C, m=840 kg/h, dp=6,4 kPa

14 UPRATOVAČKA

13 HYG. KUCH.+ŠATŇA

WC ZAM.

ø40x6,0-iz POD STROPOM

ŽB SCHODY 18x165/290

03 SCHODY

SKLAD

06 HALA

08 KOMORA

10 KUCHYŇA

05 TECHNICKÁ MIEST.

07 CHODBA

09 CHL. SKLAD

2xA0V15

AN TČ

TN1

ČS7-PROJEKTOVANÁ ČERPADLOVÁ SKUPINA
SA NAPOJÍ NA EXISTUJÚCE POTRUBIE PRI STENE

LEGENDA ZNAČENÍ:

Spevnené plochy - Cementový betón - CB III, C30/37, Dmax 32 - 1572,00 m^2

Chodník - Betónová dlažba - 126,85 m^2

Spevnené plochy - Betónová dlažba - 283,40 m^2

Zeleň

Búracie práce - 543 m^2

Cestný betónový obrubník dl.= 570,40 m

Parkový obrubník dl. = 114,35 m

Polohopis

Hranica riešeného pozemku

LEGENDA IS:

Verejný VN - vzdušné vedenie

Verejný VTL plynovod

Verejný vodovod

POZNÁMKY

- Nástupná plocha pre hasičskú a výškovú techniku sa v zmysle §83 Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. nenavrhuje. Odstavenie vozidiel je možné na príjazdovej komunikácii po prerušení verejnej dopravy.
- Vnútorná zásahová cesta nemusí byť vybudovaná podľa §84 Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z..

POZNÁMKY - ODVODNENIE

Odvodnenie je riešené pozdĺžnym sklonom 2,73% smerujúcim od jestvujúcej komunikácie, v ďalších častiach komunikácie pozdĺžny sklon sa mení, sklony a smerovanie vid. na situáciu. Priečny sklon vozovky je riešený jednostranný v hodnote 2% smerujúcim do zelene. Zemná pláň je odvodnená priečnym sklonom 3%.

POZNÁMKY - INŽINIERKE SIETE

Inžinierske siete sú zakreslené len informatívne. Pred zahájením výkopových prác je potrebné požiadať správcov jednotlivých sietí o vytýčenie ich presnej polohy!!!
Situácia neobsahuje zákres všetkých existujúcich inžinierskych sietí a ani nerieši prípadnú úpravu a ochranu IS pri križovaní. Polohu IS je potrebné nechať vytýčiť ich správcami, ich úpravu, preložku prípadne ochranu riešiť ako samostatný stavebný objekt spracovaný príslušným projektantom.

POZNÁMKA

Časti komunikácie narušené je nutné vrátiť do pôvodného, alebo lepšieho stavu.

- TENTO VÝKRES JE ORIGINÁL, JEHO KOPÍROVANIE JE TRESTNÉ PODĽA ZÁKONA 185/2015 Z. z.
- PROJEKT JE VYPRACOVANÝ AKO PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE, NEPREBERÁME ZODPOVEDNOSŤ ZA JEHO POUŽITIE NA INÝ AKO TENTO ÚČEL
- TRASY JESTVUJÚCICH INŽ. SIETÍ SÚ ZAKRESLENÉ IBA ORIENTAČNE, PRED REALIZÁCIOU JE NUTNÉ ICH VYTÝČENIE SPRÁVCAMI
- ZHOTOVITEĽ JE POVINNÝ O ZISTENÝCH CHYBÁCH V DOKUMENTÁCII BEZODKLADNE INFORMOVAŤ PROJEKTANTA!

MPX ROADS, s. r. o.
Ulica Biskupa Kondého 179/118
929 01 Dunajská Streda
IČO: 55468551 DIČ: 2122025147
IČ DPH: SK2122025147

Ing. Marek GOLÁB
autorizovaný stavebný inžinier
Komplexné architektonické a inžinierske služby
4941 * A2

ZODP. PROJEKTANT	HLAVNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KONTROLOVAL
Ing. MAREK GOLÁB	Ing.arch. Igor Pohanič	Ivan Molnár	Ing. LILIANA PAPPOVÁ
INVESTOR	Wertika s.r.o., Bratislavska 7788, 84106 Bratislava, IČO:35843080		
MIESTO STAVBY	k.ú. Záhorská Bystrica - 2120/200, 2114/200, 809/119, 809/82, 809/105, 809/108, 809/112, 809/107, 809/111, 809/115, 830/3, 809/112, 809/122, 831/6, 831/3, 809/121, 809/81, 829/9, 829/3, 809/120		

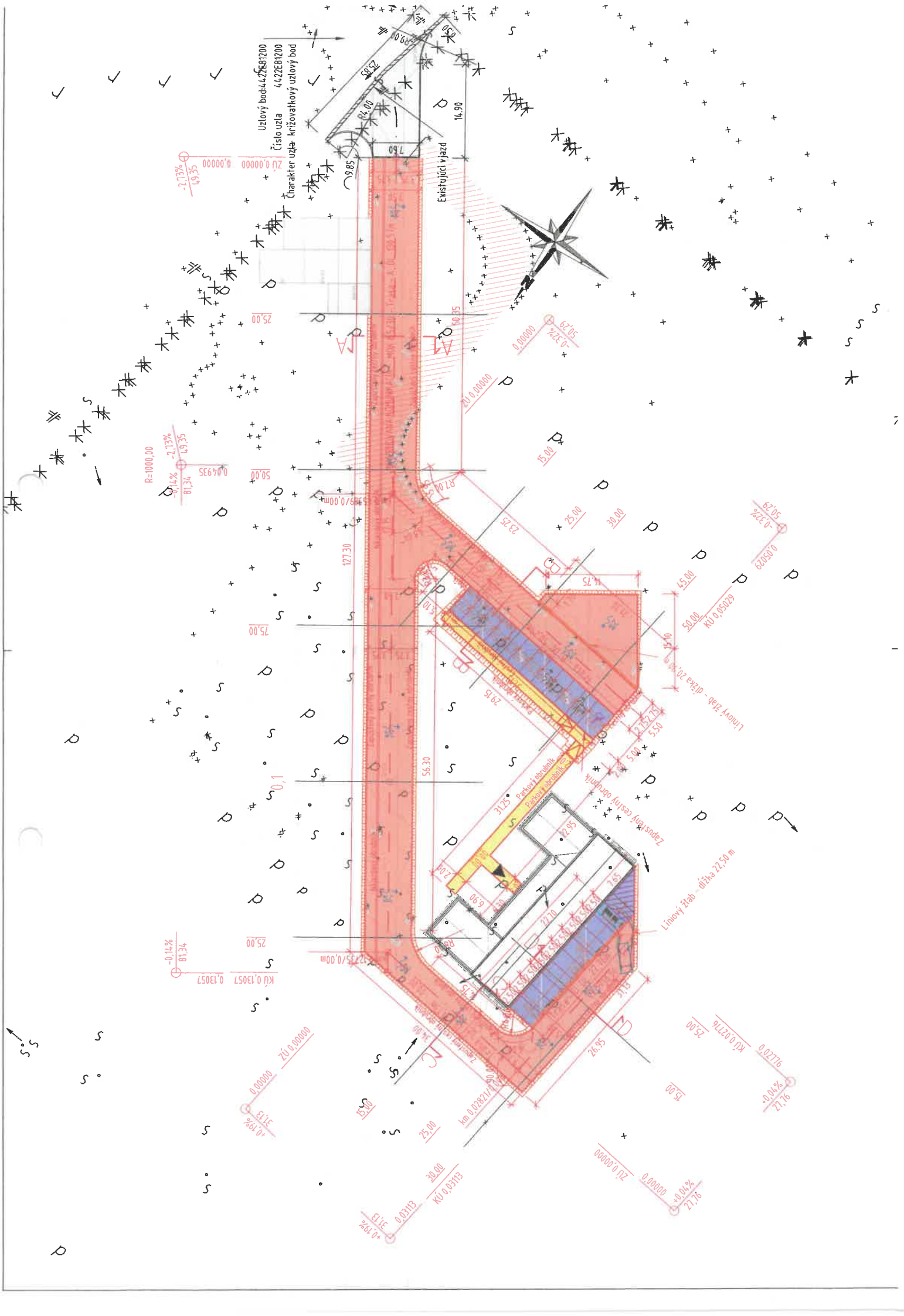
NÁZOV STAVBY

Agroprevadzka Zeleny dvor

SO-03 - Spevnená plocha

OBSAH VÝKRESU	SITUÁCIA	Č.	02
PROFESIA:	DOPRAVA	STUPEŇ PD:	DSP

DÁTUM	03/2025
FORMÁT	3 x A4
Č. ARCH.	013/2025
	1:500


Uzlový bod:4422E81200
Číslo uzla 4422E81200
Charakter uzla križovatkový uzlový bod
Existujúci výjazd
14.90
9.85
7.50
25.00
50.00
75.00
127.30
56.30
31.25
Parkovací obdĺžnik
Parkovací obdĺžnik
Zapustený cestný obrubník
Lineový žľab - dĺžka 20,
Lineový žľab - dĺžka 22,50 m
26.95
27.70
15.00
30.00
50.00
R=1000.00
ZÚ 0.00000
KÚ 0.05029
KÚ 0.13057
KÚ 0.02776
KÚ 0.03113
km 0.02821
A1
A2
A3
A4
C
D

0.30

BRUBNÍK CESTNÝ
SxD: 250x150x1000 mm
PUSTENÝ V BET. LÔŽKU C16/20 XF0

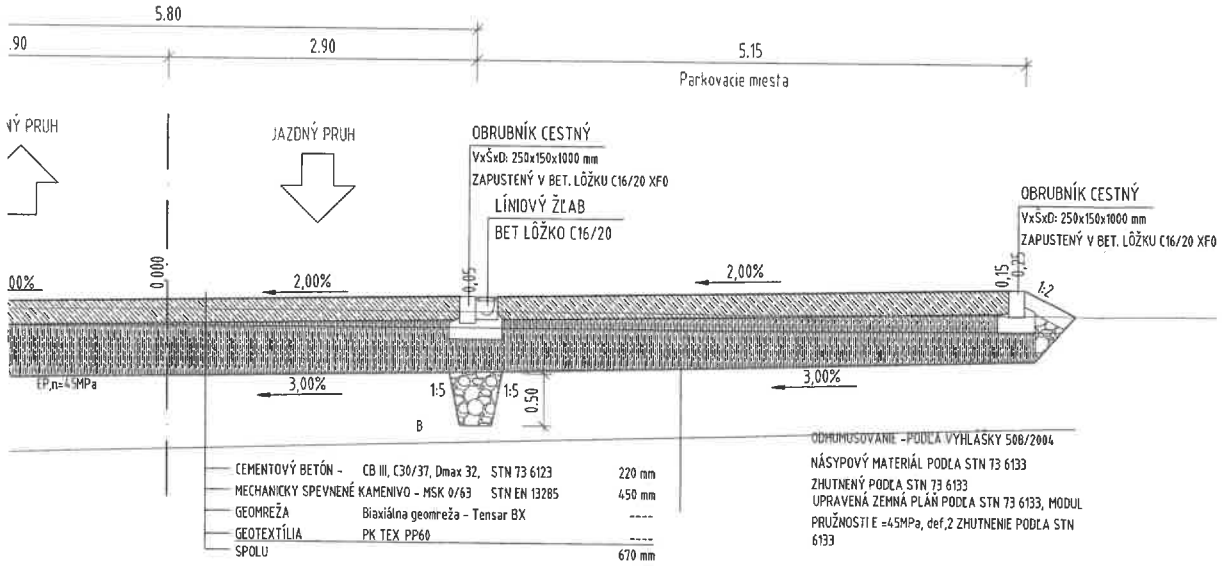
1:2

SOVANIE—PODĽA VYHLÁŠKY 508/2004
Ý MATERIÁL PODĽA STN 73 6133
Ý PODĽA STN 73 6133
NÁ ZEMNÁ PLÁŇ PODĽA STN 73 6133, MODUL
TI E =45MPa, def,2 ZHUTNENIE PODĽA STN

220 mm
450 mm

---
670 mm

VZOROVÝ REZ - D-D



POZNÁMKA

POZNÁMKA: MOCNO... ...RSTIEV SA UVAŽUJÚ V STAVE PO PREDPÍSANOM ZHUTNENÍ. TRIEDY DOPRAVNÉHO ZAŤAŽENIA SÚ UVÁDZANÉ PODĽA NORMY STN 73 6114

POZNÁMKA: MOCNOSTI VRSTIEV SA UVAŽUJÚ V STAVE PO PREDPÍSANOM ZHUTNENÍ. TRIEDY DOPRAVNÉHO ZAŤAŽENIA SÚ UVÁDZANÉ PODĽA NORMY STN 73 6114 POŽADOVANÝ MODUL DEFORMÁCIE NA KONŠTRUKČNEJ PLÁNI $E_{def,2}$ min. 45 MPa, $E_{def,2}/E_{def,1}$ menej ako 2,5.

POZNÁMKA

MINIMÁLNY POZDĽŽNY SKLON VOZOVKY V ÚSEKU NAPOJENIA JE 2%. . MOCNOSTI VRSTIEV SA UVAŽUJÚ V STAVE PO PREDPÍSANOM ZHUTNENÍ. TRIEDY DOPRAVNÉHO ZAŤAŽENIA SÚ UVÁDZANÉ PODĽA NORMY STN 73 6114

UPOZORNENIE:

PO ODOBRATÍ HUMUSNEJ VRSTVY, JE POTREBNÉ VYKONAŤ POLNÉ SKÚŠKY NA ZISTENIE ÚNOSNOSTI A ZHUTNITEĽNOSTI PODLOŽIA. POLNÉ SKÚŠKY MUSIA BYŤ REALIZOVANÉ TAK, ABY VYKRESLILI CELKOVÝ OBRAZ ZHUTNITEĽNOSTI POD DOPRAVNÝMI STAVBAMI. VÝSLEDKY POLNÝCH SKÚŠOK, AKO AJ ICH REALIZÁCIA MUSIA BYŤ ZAPÍSANÉ V STAVEBNOM DENNÍKU. PRI ZEMNÝCH PRÁCACH JE POTREBNÉ POSTUPOVAŤ PODĽA STN 73 6133. PODKLAD POD VRSTVU VOZOVKY CBGM, MUSÍ BYŤ UPRAVENÝ A ZHUTNENÝ TAK, ABY SA DOSIAHLO $E_{def2,min}$=45MPa. PRI KLADENÍ BETÓNOVÝCH VÝROBKOV JE POTREBNÉ DODRŽIAVAŤ TECHNICKÉ POKYNY A POŽIADAVKY VÝROBCU.

B - VÝMENA PODLOŽIA

VÝMENA PODLOŽIA ZA ŠTRKODRVINU fr.0/63, DO HĹBKY 0,50m POD PLÁŇ. VZNIKNUTÁ PLÁŇ SA DOHUTNÍ A ZAROVNÁ. NÁSLEDNE SA ULOŽÍ A ZHUTNÍ PRVÁ VRSTVA ŠTRKODRVINY (E350MPa) HR.0,25m. POTOM SA ULOŽÍ DRUHÁ VRSTVA O MOCNOSTI 0,25m A ZHUTNÍ SA NA ÚROVEŇ. PODĽA STN 73 6133 - Edef,2=55MPa, Id=0,85. AK POLNÉ SKÚŠKY PREUKÁŽU VHODNOSŤ PODLOŽIA, POLOŽKU VÝMENY PODLOŽIA NETREBA RIEŠIŤ.

ÚPRAVA PLÁNE:

PLÁŇ POD VOZOVKOU JE POTREBNÉ UPRAVIŤ PODĽA POŽIADAVIEK STN 73 6133-2010 A STN 73 6126 (PRE NESTMELENÚ OCHRANNÚ VRSTVU) NA Edef,2,min=45MPa PRE KOMUNIKÁCIE. TECHNOLÓGIA ÚPRAVY PLÁNE SA STANOVÍ PODĽA MIESTNYCH PODMIENOK (GEOLÓGIA) A PODĽA TECHNOLOGICKÝCH MOŽNOSTÍ ZHOTOVITEĽA STAVBY (ZLEPŠENIE, ÚPRAVA, VÝMENA A POD.) NA ZÁKLADE POĽNÝCH SKÚŠOK CESTNÉHO LABORATÓRIA.

- TENTO VÝKRES JE ORIGINÁL, JEHO KOPÍROVANIE JE TRESTNÉ PODĽA ZÁKONA 185/2015 Z. z.
- PROJEKT JE VYPRACOVANÝ AKO PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE, NEPREBERÁME ZODPOVEDNOSŤ ZA JEHO POUŽITIE NA INÝ AKO TENTO ÚČEL
- TRASY JESTVUJÚCICH INŽ. SIETÍ SÚ ZAKRESLENÉ IBA ORIENTAČNE, PRED REALIZÁCIOU JE NUTNÉ ICH VYTÝČENIE SPRÁVCAMI
- ZHOTOVITEĽ JE POVINNÝ O ZISTENÝCH CHYBÁCH V DOKUMENTÁCII BEZODKLADNE INFORMOVAŤ PROJEKTANTA!

ZODP. PROJEKTANT	HLAVNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KONTROLOVAL
Ing. MAREK GOLÁB	Ing.arch. Igor Pohanič	Ivan Molnár	Ing. LILIANA PAPPOVÁ
INVESTOR	Wertika s.r.o., Bratislavská 7788, 84106 Bratislava, IČO:35843080		
MIESTO STAVBY	k.ú. Záhorská Bystrica - 2120/200, 2114/200, 809/119, 809/82, 809/105, 809/108		
	809/112, 809/107, 809/111, 809/115, 830/3, 809/112, 809/122, 831/6, 831/3,		
	809/121, 809/81, 829/9, 829/3, 809/120		

MPX ROADS, s. r. o.
Ulica Biskupa Kondého 179/118
929 01 Dunajská Streda
IČO: 55468551 DIČ: 2122025147
IČ DPH: SK2122025147

Ing. Marek GOLÁB autorizovaný stavebný inžinier Kompetenčné osvedčenie č. 941 * A2 Pozemné stavby, dopravné stavby

NÁZOV STAVBY

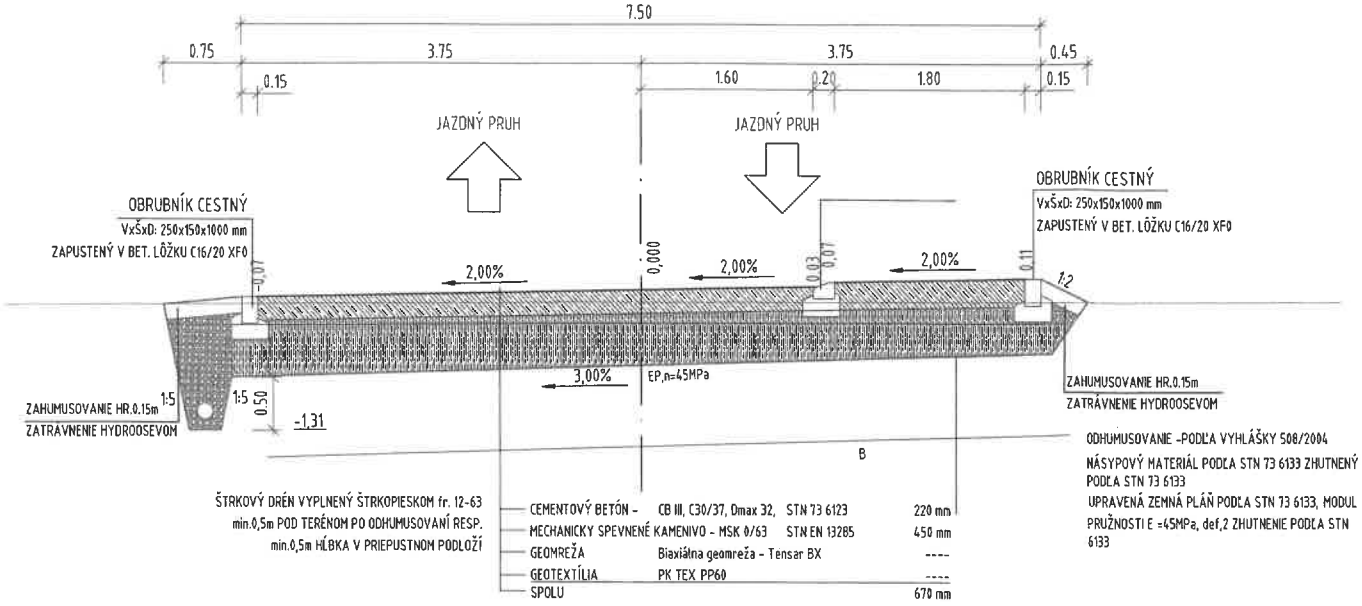
Agroprevadzka Zeleny dvor

SO-03 - Spevnená plocha

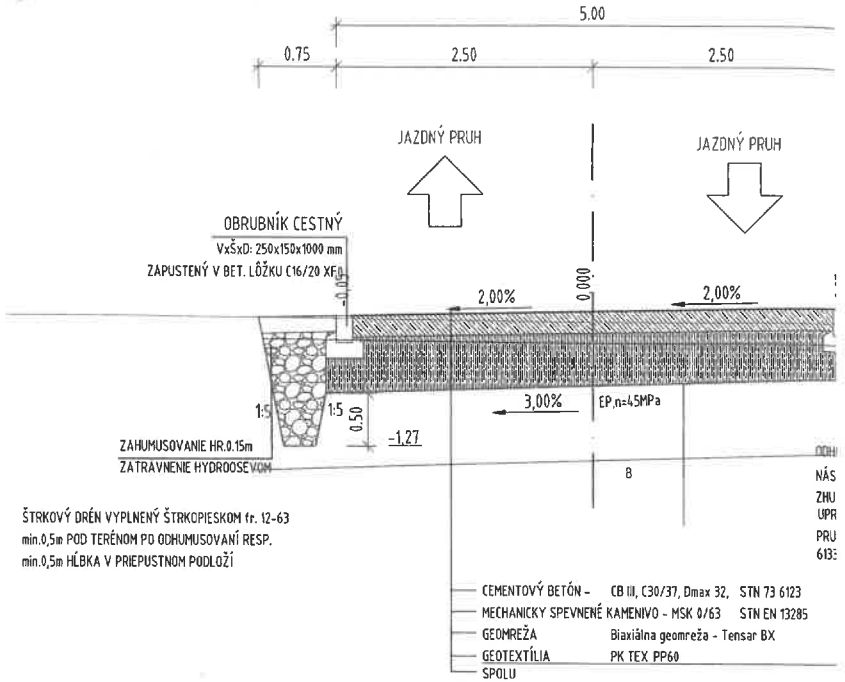
OBSAH VÝKRESU	VZOROVÉ REZY	Č.	03
PROFESIA:	DOPRAVA	STUPEŇ PD:	DSP

DÁTUM	03/2025
FORMÁT	4 x A4
Č. ARCH. 013/2025	1:50

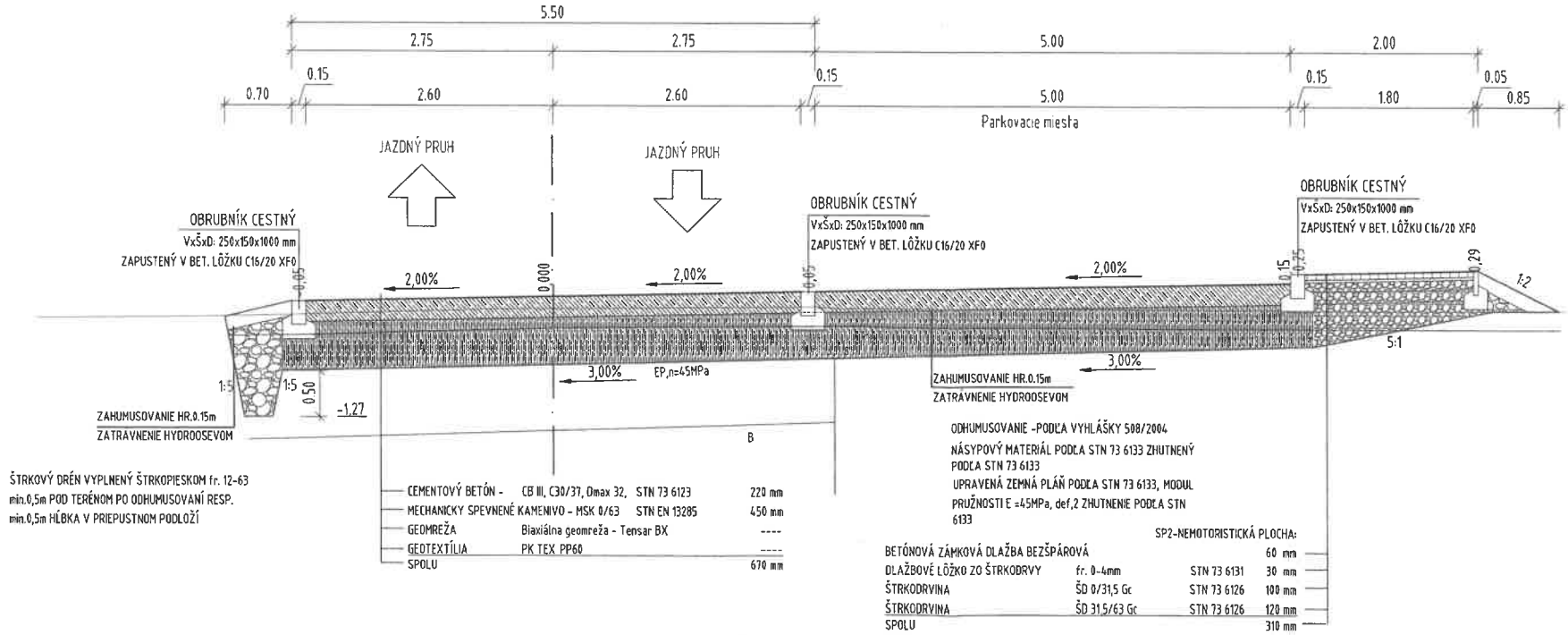
VZOROVÝ REZ - A-A



VZOROVY REZ - C-C



VZOROVÝ REZ - B-B



Fotodokumentácia zo dňa 13.8.2025.
































Vaillant






RB


RB


























EXIT



















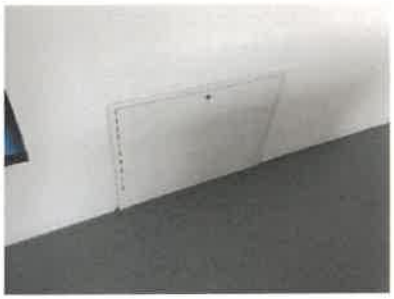






















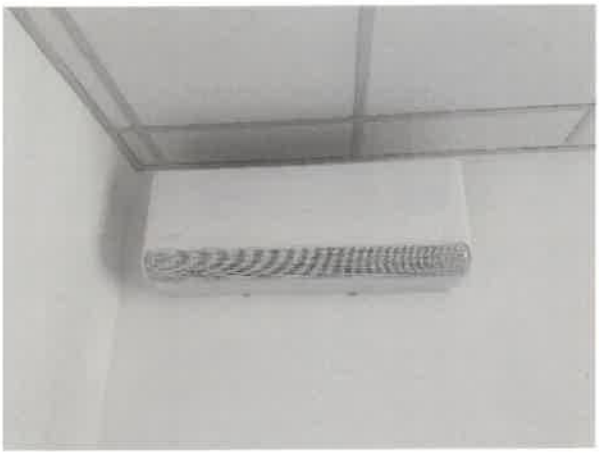
















V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie **Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: STAVEBNÍCTVO,** odvetviach: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, pod evidenčným číslom **900247.**

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 79/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

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

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