

Znalec: **Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávatel': **Hlavné mesto SR Bratislava**
Odd. majetkových vzťahov.
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: Objednávka OTS2200244 SNM/22/003/SNB
elektronicky zo dňa 18.1.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 3/2022

Vo veci: stanovenia výšky spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových priestorov ku spoločným častiam a zariadeniam v objekte Obchodná 29, stavba súpisné číslo 555 na p.č. 8383/7 a spoluvlastníckych podielov k pozemkom parc. č. 8383/7 - zast. pl. o výmere 272 m² a parc. č. 8383/9 - zast. pl. o výmere 129 m², LV 4191, v podiele 5/6 vo vlastníctve Hlavného mesta SR, za účelom zápisu bytov a nebytových priestorov do evidencie katastra nehnuteľností.

Počet strán:	36	z toho príloh:	15
Počet vyhotovení:			2+1x archív

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Úlohou znalca je: stanovenie výšky spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových priestorov ku spoločným častiam a zariadeniam a pozemkom pre účely zápisu bytov a nebytových priestorov do evidencie katastra nehnuteľností a predmetom skúmania je:

objekt Obchodná 29, stavba súpisné číslo 555 na p.č. 8383/7 a pozemky parc. č. 8383/7 - zast. pl. o výmere 272 m² a parc. č. 8383/9 - zast. pl. o výmere 129 m², LV 4191, v podiele 5/6 vo vlastníctve Hlavného mesta SR.

2. Účel znaleckého posudku:

Právny úkon, ktorým je zápis bytov a nebytových priestorov v predmetnom objekte do evidencie katastra nehnuteľností v zmysle § 6, ods.d) Zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v nadväznosti na § 21 ods.1) a 2) Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 v znení neskorších zmien.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

k dátumu miestneho šetrenia a záznamu skutočného využívania objektu: dňa 28.9.2021

4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka OTS2200244 SNM/22/003/SNB elektronicky zo dňa 18.1.2022
- Projektová dokumentácia – súčasť ZP č. 24/2009, vypracoval Ing. Alfonz Šoltés, ev. č. 913 415, v rozsahu pôdorysy podlaží.
- Projektová dokumentácia – súčasť ZP č. 69/1998, vypracoval Ing. František Doktor, ev. č. 10113 v rozsahu pôdorysy podlaží.
- Projektová dokumentácia – súčasť ZP.č. 87/2012, vypracoval Ing. Juraj Nagy, ev. č. 912 465 v rozsahu pôdorysy podlaží.
- Projektová dokumentácia – Rekonštrukcia interiéru stanice Mestskej polície, výkr. č. 02,03 stupeň PD štúdia z 06/2009.
- Výmer Mestského notárskeho úradu v Bratislave číslo: 38900/stav.I.1933 z 6.10.1933 – súčasť ZP.č. 87/2012, vypracoval Ing. Juraj Nagy, ev. č. 912 465.

b) Získané znalcom:

- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 19.1.2022, informatívna, vytvorená cez verejný portál katastra nehnuteľností www.zbgjs.sk
- Aktuálny list vlastníctva č. 4191 zo dňa 19.1.2022 - informatívny, vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, www.katasterportal.sk, aktualizácia zo dňa 14.1.2022.
- Záznam a fotografická dokumentácia z miestneho šetrenia sprístupnených priestorov zo dňa 28.9.2021.

5. Použité právne predpisy a literatúra

- **Zákon č. 382/2004 Z.z.** o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- **Vyhláška č. 228/2018 Z. z.**, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení

neskorších zmien

- **Vyhláška č. 491/2004 Z.z.** o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien.
- **Zákon č. 50/1976 Zb.** o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnení.
- **Vyhláška č. 532/2002 Z.z.**, ktorou sa stanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- **Zákon č. 182/1993 Z.z.** o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- **Zákon 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, č. 461/2009 Z.z.**, ktorou sa vykonáva 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
- **STN 73 4301 - 2021** – Budovy na bývanie

6. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Výber definícií sa týka predmetu posúdenia z hľadiska zatriedenia stavby, z hľadiska možnosti následnej evidencie v údajoch katastra nehnuteľností a určenia veľkosti podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve domu a podielu k pozemku pod domom..

Zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

§ 43 - Stavba

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.

§ 43a - Členenie stavieb

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na **bytové budovy a nebytové budovy**.

§ 43b - Bytové budovy

(1) **Bytové budovy** sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria

- a) bytové domy,

- b) rodinné domy,
- c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

(2) Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

(4) **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

(5) **Obytná miestnosť** je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.

§ 43c - **Nebytové budovy**

(1) Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria:

- a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
- b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
- c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
- d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
- e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
- f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
- g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
- h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- i) kryté budovy pre šport,
- j) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
- k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
- l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
- m) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.

(2) Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

(3) Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

Zákon č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

§ 2 ods.1) **Bytom** sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

§ 2 ods.2) **Bytovým domom** (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov

§ 2 ods.3) **Nebytovým priestorom** sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

§ 2 ods.4) **Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

§ 2 ods. 5) **Spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

§ 2 ods. 6) **Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok").

§2 ods.7) **Podlahovou plochou bytu** sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov, to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

§ 2 ods. 15) **Skladovým priestorom** sa na účely tohto zákona rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.

§4 ods.1) d) Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu.

§ 5, ods. 1 b) **Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu** vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e).

$$\text{spoluvlastnícky podiel} = \frac{\text{podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru}}{\text{úhrn podl. plôch bytov a nebytových priest. v dome}}$$

§ 24,ods. 1) Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis.

§5, ods.5) K prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa pripoia situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových

priestorov v dome, vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov, ich čísiel a identifikácia pozemku. Návrh na zápis a dokumentáciu je povinný predložiť predávajúci.

§5, ods.7) Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) :

§ 6 Predmet katastra

V katastri sa evidujú

a) katastrálne územia;

b) pozemky, ktoré sú vymedzené

1. vlastníckou hranicou,
2. vlastníckou hranicou a sú zlúčené do väčších celkov,
3. hranicou držby,
4. hranicou druhu pozemku,
5. rozhraním spôsobu využívania;
6. hranicou katastrálneho územia,
7. hranicou zastavaného územia obce;

c) stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré

1. sú označené súpisným číslom,
 2. nie sú označené súpisným číslom,
 3. sú rozostavanými stavbami v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim,
 4. sú podzemnými stavbami, a to v miestach ich prienikov so zemským povrchom,
 5. sú nadzemnými stavbami, a to prienikom ich vonkajšieho obvodu so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch;
- d) byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim; tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch;
- e) chránené časti prírody a krajiny a kultúrne pamiatky; ¹⁾
- f) práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri, práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu, ^{1a)} ako aj iné skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnostiam, a to najmä vyhlásenie konkurzu voči vlastníkovi nehnuteľnosti, začatie konania o výkon rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, začatie vyvlastňovacieho konania a začatie exekúcie predajom nehnuteľnosti (ďalej len "skutočnosť súvisiaca s právom k nehnuteľnosti").

Vyhláška č. 461/2009 Z.z., úradu geodézie, kartografie a katastra SR

ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Príloha č. 7: kód druhu stavby

- 1 - Priemyselná budova
- 2 - Poľnohospodárska budova
- 3 - Budova železníc a dráh
- 4 - Budova pre správu a údržbu diaľnic a rýchlостných ciest
- 5 - Budova letísk

- 6 - Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)
- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 8 - Budova lesného hospodárstva (horáreň, technická prevádzková stavba a iné)
- 9 - Bytový dom
- 10 - Rodinný dom
- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 13 - Budova ubytovacieho zariadenia
- 14 - Budova obchodu a služieb
- 15 - Administratívna budova
- 16 - Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)
- 17 - Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a domy smútku
- 18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)
- 19 - Budova pre šport a na rekreačné účely
- 20 - Iná budova
- 21 - Rozostavaná budova
- 22 - Polyfunkčná budova
- 23 - Inžinierska stavba

Príloha č. 9 : kód druhu priestoru

- 1 – byt
- 2 – nebytový priestor
- 3 – rozostavaný byt
- 4 – rozostavaný nebytový priestor

Príloha č. 10 : kód druhu nebytového priestoru

- 1 – zariadenie obchodu
- 2 – garáž
- 3 – zariadenie verejnej správy a administratívy
- 4 – zariadenie služieb (výrobné, nevýrobné, opravárenské)
- 5 – zariadenie školské a výchovné
- 6 – zariadenie kultúrne a osvetové
- 7 – zariadenie stravovacie
- 8 – skladový priestor
- 9 – zariadenie zdravotníckej a sociálnej starostlivosti
- 10 – telovýchovné a športové zariadenie
- 11 – ateliér
- 12 – Iný nebytový priestor

§ 21 Spôsob evidencie katastrálnych území a nehnuteľností

- 1) Byty a nebytové priestory, rozostavané byty a rozostavané nebytové priestory sa evidujú v nadväznosti na evidovanú stavbu alebo evidovanú rozostavanú stavbu.
- 2) Byty a nebytové priestory sa evidujú v súbore popisných informácií údajmi o byte a nebytovom priestore.

§ 12 Súbor popisných informácií

Údaje o byte alebo nebytovom priestore obsahujú

- a) súpisné číslo stavby,

- b) číslo vchodu,
- c) číslo poschodia,
- d) číslo bytu alebo nebytového priestoru,
- e) kód druhu priestoru podľa prílohy č. 9,
- f) kód druhu nebytového priestoru podľa prílohy č. 10,
- g) podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a úpravu práv k pozemku alebo spoluvlastnícky podiel k pozemku alebo k príľahlému pozemku,
- h) číslo listu vlastníctva,
- i) poradové číslo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru,
- j) ďalšie identifikačné údaje

STN 73 43 01 Budovy na bývanie

Polyfunkčný bytový dom: druh budovy na bývanie, v ktorom sa okrem prevažujúcej obytnej časti integrujú aj funkcie občianskej vybavenosti, ich prevádzka je vzájomne koordinovaná a musí byť zlučiteľná s funkciou bývania, miera polyfunkčnej integrácie je závislá od urbanistickej polohy domu.

7. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Súčasťou je stanovenie spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra „C“ KN, p.č. 218 – zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Staré Mesto, prislúchajúceho k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom.
- Prepočet spoluvlastníckych podielov vykonať na základe aktuálnych podlahových plôch bytov a nebytových priestorov v zmysle dodanej projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia z 11/2021.

II.POSUDOK

2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE :

a) Výber použitej metódy

Spracovanie znaleckej úlohy v súlade s platnou právnou legislatívou, najmä:

- zatriedenie objektu v súlade so zákonom č. 50/1976 Z.z. (Stavebný zákon), v znení neskorších zmien,
- vymedzenie veľkosti podielov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na základe poskytnutých situačných plánov jednotlivých podlaží s bytmi a nebytovými priestormi v dome
- návrh zápisu nového stavu vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom na základe poskytnutých súdnych rozhodnutí, v súlade s ustanoveniami v zákone č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon), vykonávacej vyhlášky ku katastrálnemu zákonu č. 461/2009 Z.z.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 4191 zo dňa 19.1.2022

Podľa LV č. 4191 sa jedná o nehnuteľnosť, evidovanú v okrese Bratislava I, v obci BA-m.č. Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísanú v evidencii katastra nasledovne (výber týkajúci sa predmetu znaleckého posudku v zmysle objednávky):

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh ch.n.	Spoloč. nehn.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
8383/7	272	Zastavaná plocha a nádvoria	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 555 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8383/7.							
8383/9	129	Zastavaná plocha a nádvoria	15				
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7377 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8383/9							

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

Kód umiestnenia pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 – pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	Na p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby	Druh ch.n.
555	8383/7	10	Rodinný dom	1	

Legenda:

Kód spôsobu druhu stavby: 10 – rodinný dom

Kód umiestnenia stavby: 1 – stavba je postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 (viď verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, list vlastníctva v prílohe posudku)
Spoluvlastnícky podiel: **4/36**

Titul nadobudnutia:

D488/99 Dnot.75/99 zo dna 27.10.2001, oprava zo dna 29.7.2002.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

2 (viď verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, list vlastníctva v prílohe posudku)
Spoluvlastnícky podiel: **5/6**

Titul nadobudnutia:

OSM/1991/Do/475 - Vz 602/92

Protokol c.118802621900 zo dna 21.05.2019 - Z 9615/19;Iné údaje: Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

3 (viď verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, list vlastníctva v prílohe posudku)
Spoluvlastnícky podiel: **1/36**

Titul nadobudnutia:

D488/99 Dnot.75/99 zo dna 27.10.2001, oprava zo dna 29.7.2002.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

4 (viď verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, list vlastníctva v prílohe posudku)
Spoluvlastnícky podiel: **1/36**

Titul nadobudnutia:

D488/99 Dnot.75/99 zo dna 27.10.2001, oprava zo dna 29.7.2002.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie o určení. súpisného čísla C.j.: Sprc- 34604/37129/2008 -Be zo dna 6.8. 2008, GP c.2036/2008 právoplatne. dna 29.7. 2008.

GP c. 62/2009

Časť C: Ďarchy:

Bez tiarch.

a) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka – prvotné šetrenie posudzovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na základe elektronickej komunikácie dňa 28.9.2021 za účasti zástupcov zadávateľa a znalca. Nehnuteľnosť

bola sprístupnená v rozsahu: spoločné priestory domu – strechy, podbránie, schodisko k bytom, nebytový priestor – predajňa s výkladom do ulice a sklad s prístupom z podbránia, pivničné priestory s kobkami a komunikačnými priestormi, povalový priestor. Sprístupnené boli dva byty, jeden na 1.poschodí (byt č. 1) a jeden na druhom poschodí (byt č. 3). Zaznamenané bolo dispozičné usporiadanie jednotlivých priestorov a vykonané porovnanie s poskytnutou dokumentáciou. Fotografický záznam sprístupnených častí je v prílohách posudku.

d) Technická dokumentácia nehnuteľností:

Zadávateľ poskytol technickú dokumentáciu k objektu – projektovú dokumentáciu, pôvodnú dobovú, predpokladám z obdobia výstavby približne z 30 - 40.tich rokov minulého storočia. Zadávateľ poskytol vybrané časti PD z roku 2009, pre rekonštrukciu nebytového priestoru s prístupom z exteriéru – ulice, so sídlom v súčasnosti Mestskej polície.

Projektová dokumentácia j s vyznačením rozmerov jednotlivých miestností, v dokumentácii pre Rekonštrukciu interiéru Mestskej polície sú uvedené podlahové plochy jednotlivých miestností.

Znalcom bolo v zmysle obhliadky a informácií podaných zadávateľom vykonané farebné vymedzenie súboru miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčných celkov s vlastným uzavretím bytov alebo nebytových priestorov v dome.

Poskytnutá dokumentácia v jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome spĺňa §5 ods. 5) zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších doplnení.

Poskytnutá dokumentácia spolu s osobitnými požiadavkami zadávateľa (pre nesprístupnené byty a nebytové priestory je potrebné vychádzať z údajov v projektovej dokumentácii) je dostatočným podkladom pre stanovenie podielov jednotlivých bytov a nebytových priestorov v objekte na spoločných častiach, zariadeniach príslušenstve a podielu k určeným pozemkom v zmysle objednávky. Dokumentácia s farebným vymedzením jednotlivých priestorov a bytov je súčasťou príloh k posudku.

Doklad pre vymedzenie účelu využitia funkčných celkov s vlastným uzatvorením nebol k dispozícii (kolaudačné rozhodnutie, rozhodnutie o určení účelu využitia a pod..)

Objekt je v evidencii katastra zapísaný kódom 10 – Rodinný dom. Účel využitia jednotlivých funkčných celkov je zrejmý z vybavenia, skutočného využitia a dispozičného usporiadania v projektovej dokumentácii a zo záverov z obhliadky sprístupnených priestorov v objekte.

- V zmysle obhliadky skutočného stavu sa jedná o stavbu – budovu – so štyrmi bytmi s príslušenstvom s prístupom cez jeden spoločný vchod k bytom a troma priestormi, ktoré nie sú využívané na trvalé bývanie s prístupom z exteriéru alebo cez spoločný vchod z podbránia.

Zatriedenie budovy pre účely zápisu budovy do evidencie katastra bude vykonané na základe dostupných technických podkladov a zistení zaznamenaných počas obhliadky.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a grafických údajov so skutočným stavom:

Znalcom bol zadovážený list vlastníctva č. 4191, informatívny. Zadovážená bola katastrálna mapa dotknutého územia – informatívna, vytvorená z verejného portálu katastra nehnuteľností www.zbgis.sk. Údaje o predmete posúdenia sú evidované v grafickej a popisnej časti katastra nehnuteľností. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- Predmet posúdenia je evidovaný kódom 10-rodinný dom, so súp.č. 555 uvedeným samostatne pre objekt, ktorý je podľa obrysu v grafickej časti situovaný na samostatnej

parcele č. 8383/7. Evidencia stavby príslušným kódom nie je v súlade so skutočným využívaním podľa platných právnych predpisov.

- Objekt je na liste vlastníctva evidovaný v celosti, vlastníctvo k celku je podielové.
- Na pozemku p.č. 8383/9, ktorý je predmetom znaleckého posudku a tiež predmetom určenia podielov jednotlivých bytov na pozemkoch sa nachádza vnútrodvorová stavba s.č. 7377. Stavba e dezolátnom stave s poškodenými prvkami dlhodobej životnosti, v čase obhliadky nevyužívaná s náletovou zeleňou, vhodná na odstránenie.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom posúdenia:

- budova na Obchodnej 29 v Bratislave, stavba s.č. 555 na p.č. 8383/7, na LV 4191
- pozemok parc. č. 8383/7 - zast. pl. o výmere 272 m², na LV 4191
- pozemok parc. č. 8383/9 - zast. pl. o výmere 129 m², na LV 4191

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom posúdenia:

- v súlade s objednávkou predmetom posúdenia nie je stavba situovaná na p.č. 8383/9 a ostatné pozemky evidované na LV č. 4191 (pozemok dvora a pozemok pred vstupom do domu).

2.2 STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS STAVBY

Predmetom znaleckého posudku je určenie nových spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu a podielov na pozemkoch v objekte na Obchodnej 29 v Bratislave, ktorý je evidovaný na LV č. 4191 k.ú. Staré Mesto, MČ Staré Mesto, okr. Bratislava I.

Uličná časť budovy na Obchodnej 29 na pozemku parc.č. 8383/7 bola daná do užívania po úplnej prestavbe na základe Výmeru Mestského notárskeho úradu v Bratislave číslo: 38900/stav.I.1933 z 6.10.1933. V priebehu užívania boli byty modernizované a dovybavené, v roku 2009 a 2010 sa vykonali rekonštrukcie striech, v r. 2010 plynofikácia objektu priestory a byty so samostatným vykurovaním, a v roku 2011 čiastočne obnovená uličná fasáda.

Posledná modernizácia budovy Obchodná 29 bola vykonaná v roku 2019, kedy boli nebytové priestory na prízemí prestavané pre Mestskú políciu. Prestavba súvisela s modernizáciou prvkov krátkodobej životnosti.

Predmet posúdenia je podpivničený objekt s jedným podzemným a dvoma nadzemnými podlažiami a jedným ustupujúcim podlažím s občianskym vybavením, v pôdorysnom tvare U. Je napojený na všetky inžinierske siete. V suteréne sa nachádzajú pivnice – zapratané - k bytom so spoločným vstupom z exteriéru dvora, užívané minimálne. V suteréne sú tiež miestnosti k nebytovým priestorom na prízemí (predajňa na 1.NP a priestor Mestskej polície) so vstupmi z prízemia jednotlivých priestorov osobitným schodiskom.

Na prvom nadzemnom podlaží – prízemí sa nachádzajú 3 nebytové priestory (Mestská polícia, predajňa, sklad) v čase obhliadky okrem Mestskej polície prázdne, neužívané, vypratané. Na prízemí sa nachádza spojovacia, prístupová chodba z ulice, ktorou sa prechádza do dvora a vchádza na samostatné schodisko k bytom. Na prvom a druhom poschodí (2. a 3. NP) sú situované dva byty. Na najvyššom ustupujúcom podlaží sa nachádzajú dva priestory. Jeden priestor využívaný ako sklad je prístupný len z bytu č. 3 na 3.NP a jeden priestor, ktorý tvoril pôvodné občianske vybavenie - práčovňa – je v súčasnosti využívaný ako spoločná povala-sklad. Z tohto podlažia je prístup na nepochôdznu strechu, využívanú ako terasa. Na terase je prístavok k pôvodnému priestoru sušiarne, ktorá je v čase obhliadky prístupná len z bytu č. 3 na

3.NP. Prístavok je prístupný aj zo strechy avšak funkčne prepojený s priestorom nad bytom č. 3.

Základy uvažujem po prestavbe zmiešané kamenné a betónové s izoláciou, nosná konštrukcia železobetónový skelet s výplňovým tehlovým murivom (podľa inventárnej karty), deliace konštrukcie murované. Strop nad prízemím trámový železobetónový, nad ostatnými podlažiami rovný betónový, nad ustupujúcim podlažím drevený trámový, pultový, tvorí strešnú konštrukciu najvyššieho podlažia. Strecha v uličnej časti plochá, krytina z asfaltových pásov, nepochôdzna terasa, nad ustúpeným podlažím je strecha plochá, krytina z asfaltových pásov, so sklonom do uličnej časti strechy. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádna omietka z uličnej časti obnovená, súčasná striekaná na báze umelých živíc, vo dvore vápenná s nátermi, poškodená, otryskaná. Povrchová úprava vnútorných stien tvorí vápenná omietka, v spoločných priestoroch je na schodisku a v podbrání – spojovacia chodba - olejový náter, zánovný do 1,5m. Schodisko schodnicové s betónovými stupňami – liate terazzo, oceľové zábradlie s dreveným madlom. Povrchové úpravy - vstupné priestory terazzo, nebytové priestory – individuálne dlažba gressová, dlažba betónová alebo PVC, betónová mazanina. Okná v bytoch na 1. poschodí sú dvojité drevené s dvojitým zasklením, na 2. poschodí sú plastové s izolačným dvojsklom, na schodišti oceľová presklenená stena, poškodená výplň. Výklady predajne sú oceľové, v priestore Mestskej polície súčasného typu kovové, s dvojitým zasklením. Okná v priestore skladu sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere a dvere na prízemí sú oceľové, na schodisko drevené so sklom, lietacie, do bytov drevené čiastočne presklené s mrežami a nadsvetlíkom - pôvodné. V spojovacej chodbe sú dvere opatrené mrežou.

Celkovo sa podľa predložených častí projektovej dokumentácie (pôdorysy suterénu (1.PP), prízemia (1.NP) 1. a 2. poschodia (2. a 3.NP) a skutočného zistenia v objekte nachádzajú:

V **suteréne** domu (1.PP):

- pivničné kobky k bytom č. 1,2,3,4
- spoločné komunikačné chodby a priestory, schodisko
- časti nebytových priestorov s prístupom z interiéru priestorov

Na **prízemí** domu (1. NP) vstup do:

- dvojpodlažného nebytového priestoru - využívaný pre administratívu
- dvojpodlažného nebytového priestoru s pôvodným využívaním ako predajňa
- nebytového priestoru so vstupom z podbránia s pôvodným využívaním ako sklad
- a východ do dvora, zadný vchod do kancelárskych priestorov Mestskej polície komunikačná chodba, vstup na spoločné schodisko k bytom na podlažiach a vo dvore exteriérový vstup do suterénu s pivnicami k bytom.

Na **1. poschodí** domu (2.NP) je vstup do:

- trojizbového bytu č.1
- dvojizbového bytu č. 2
- a spoločné schodiskové priestory

Na **2. poschodí** domu (3.NP) je vstup do:

- dvojpodlažného trojizbového bytu č.3
- trojizbového bytu č. 4
- a spoločné schodiskové priestory

Na **3. poschodí** domu (ustúpenom 3.NP) je:

- časť bytu č. 3 s prístupom z interiéru bytu
- sušiareň – sklad, spoločné schodisko a chodba, prístup na strechu

Podlahová plocha bytov a nebytových priestorov v zmysle poskytnutej technickej dokumentácie a zistení na obhliadke je uvedená v nasledovných tabuľkách:

Tab. 1: Podlahová plocha bytov a nebytových priestorov zistená z projektovej dokumentácie

NP č.1 na prízemí (1.NP)			
P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Umiestnenie
1	vstupný priestor	25,40	prízemie
2	otvorená kancelária	14,00	
3	Zasadačka	49,90	
4	Trezorová miestnosť	3,50	
5	WC predsieň	2,00	
6	WC muži	1,20	
7	WC ženy	1,20	
8	Zádverie	4,30	
9	Kancelária	19,90	
10	Denná miestnosť	19,90	
11	Schodisko	6,80	suterén
12	Chodba	8,50	
13	Serverovňa	5,60	
14	Šatňa ženy	20,30	
15	Šatňa Muži	32,00	
16	Predsieň - hygiena	5,60	
17	WC ženy	1,80	
18	WC muži	1,90	
19	Upratovacia komora	2,50	
20	Sprcha ženy	2,50	
21	Sprcha muži	5,60	
PP spolu (m2)		234,40	

NP č.2 na prízemí (1.NP)				
P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
1	predajňa	24,60	7,32*3,36	prízemie
2	WC	4,14	1,48*3-0,55*0,55	
3	sklad	15,11	1,9*7,95	suterén
PP spolu (m2)		43,84		

NP č.3 na prízemí (1.NP)				
P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
1	Sklad	31,57	3*4,76+3*2,25- 0,45*1,65+4,8*2,35	prízemie
PP spolu (m2)		31,57		

Byt č.1 na 1.p (2.NP)	P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
Obytné miestnosti	1	Izba	17,09	5,55*3,08	1. poschodie
	2	Izba	23,09	4,26*5,56-0,53*0,54-1,02*0,3	
	3	Izba	15,33	3,15*5,42-1,31*1,33	
Príslušenstvo v byte	4	Hala	9,89	3,65*2,71	
	5	Chodba	8,04	6,18*1+1,9*0,98	
	6	Kúpeľňa	4,46	1,48*2,77+1,12*0,32	
	7	WC	1,02	1,21*0,84	
	8	Kuchyňa	7,99	2,36*3,59-0,3*0,8-0,42*0,57	
	9	Sklad	2,90	2,06*1,41	
	10	Komora	1,81	0,89*2,03	
Príslušenstvo mimo bytu	11	Pivničná kobka	8,05	8,05	suterén
PP spolu (m2)			99,68		

Byt č.2 na 1.p (2.NP)	P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
Obytné miestnosti	1	Izba	21,64	5,54*4,01-0,28*1-0,55*0,54	1. poschodie
	2	Izba	21,64	3,74*5,03+1,4*2,02	
Príslušenstvo v byte	3	Hala	11,98	3,17*3,84-0,4*0,47	
	4	Chodba	7,71	1,77*0,97+0,98*6,12	
	5	Kúpeľňa	4,00	1,78*2,68-1,55*0,5	
	6	WC	1,03	0,83*1,24	
	7	Kuchyňa	7,93	3,68*2,35-0,47*0,46-1,31*0,38	
	8	Sklad	2,83	2,02*1,4	
	9	Komora	1,74	0,86*2,02	
Príslušenstvo mimo bytu	10	Pivničná kobka	6,90	6,90	suterén
PP spolu (m2)			87,40		

Byt č.3 na 2.p (3.NP)	P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
Obytné miestnosti	1	Izba	22,74	4,18*5,51-0,53*0,55	2. poschodie
	2	Izba	15,68	3,26*5,37-1,38*1,32	
	3	Izba	12,35	2,18*5,75-0,24*0,76	
Príslušenstvo v byte	4	Hala	11,36	2,74*3,86+0,72*1,09	
	5	Chodba	8,01	4,15*0,97+0,98*4,07	
	6	Kúpeľňa s WC	7,72	2,66*1,22+0,62*0,96+1,48*2,62	
	7	Svetlík-výťah	1,20	1*1,2	
	8	Kuchyňa	17,09	3,09*5,53	
	12	Sklad	36,18	7,85*4,3+3,29*1,51-0,6*0,5-0,6*0,65-1,2*1,54	
	11	Pivničná kobka	6,90	6,90	
Príslušenstvo mimo bytu	11	Pivničná kobka	6,90	6,90	suterén
PP spolu (m2)			139,24		

Byt č.4 na 2.p (3.NP)	P.č.	Miestnosť	Podlahová plocha	Výmera	Umiestnenie
Obytné miestnosti	1	Izba	21,72	4,03*5,53-0,55*0,53-0,93*0,3	2. poschodie
	2	Izba	17,03	5*2,03+2,51*2,74	
	3	Izba	12,77	2,36*5,71-0,47*0,4-0,39*1,32	
Príslušenstvo v byte	4	Hala	12,70	3,88*3,21+0,45*1-0,49*0,42	
	5	Kúpeľňa	4,30	1,77*1,55+1,31*1,19	
	6	WC	0,98	1,2*0,82	
	7	Kuchyňa	7,73	2,4*3,22	
Príslušenstvo mimo bytu	8	Pivničná kobka	6,90	6,90	
PP spolu (m2)			84,13		

2.3 ZATRIEDENIE OBJEKTU

Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Na základe poskytnutej projektovej dokumentácie je možné konštatovať, že v objekte sa nachádzajú 4 byty s celkovou podlahovou

plochou 410,45 m² so spoločným hlavným vstupom z ulice a 3 nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou vo veľkosti 309,81 so samostatnými vstupmi z verejného priestranstva - ulice alebo so spoločným hlavným vstupom z ulice.

Plocha využívaná na bývanie predstavuje s celkovej podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov 57% a plocha využívaná iným spôsobom ako na bývanie predstavuje 43%.

V zmysle ustanovení § 43c - Nebytové budovy zák. č. 50/1976 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení (stavebný zákon) ide o bytovú budovu, v ktorej je viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy je v čase obhliadky využívaná na bytové účely.

Určenie hlavného účelu využitia priestorov, ktoré nie sú využívané na bývanie nie je známe (doklady nie sú k dispozícii), určenie je stanovené podľa skutočného využívania priestorov počas obhliadky alebo využívania pred vypratáním. Zároveň obytná časť prevažuje nad integrovanou inou funkciou využitia objektu, čo spĺňa kritériá polyfunkčnej budovy podľa platnej STN.

Stavbe je možné podľa Prílohy č. 7 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení (Katastrálny zákon) na základe skutočného využívania prideliť

- kód druhu stavby: 9 - bytový dom.

Nebytovým priestorom je možné podľa Prílohy č. 7 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení (Katastrálny zákon) na základe skutočného využívania prideliť kód druhu priestoru nasledovne:

- NP č.1: 3 – zariadenie verejnej správy a administratívy
- NP č.2: 1 – zariadenie obchodu
- NP č.3: 8 – skladový priestor

2.4 URČENIE PODLAHOVÝCH PLÔCH A SPOLUVLASTNÍCKYCH PODIELOV

2.4.1 Súčasný stav

Evidencia objektu na Obchodnej 29 v Bratislave je na liste vlastníctva uvedená zápisom stavby s.č. 555 v celosti v podielovom vlastníctve štyroch vlastníkov, pričom vlastníkov pod por. č. 2 - Hlavnému mestu SR prislúcha vlastnícky podiel vo veľkosti 5/6 z celku.

Uvedený právny stav pre účely efektívnej správy a údržby majetku ako aj pre účely nakladania s majetkom jednotlivých vlastníkov a užívateľov jednotlivých bytov a priestorov vyvolal potrebu usporiadania právneho stavu a evidencie objektu v katastri nehnuteľností.

2.4.2 Navrhovaný stav

Podľa ustanovení zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov :

- Bytovým domom sa rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone, vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty.

Výpočet spoluvlastníckych podielov spoločných častí, zariadení a príslušenstve bytovej budovy na Obchodnej 29 v Bratislave, s.č. 555 v k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I ako aj podielu k pozemkom p.č. 8383/7 a 8383/9 v k.ú. Staré Mesto je stanovený v súlade s **§ 5,ods.1 b) zákona NR SR č. 182/1993 Z.z.** v znení neskorších zmien a doplnení.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy (PP) bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovej budove s kódom 9, na Obchodnej 29 v Bratislave ako:

$$\text{Spoluvlastnícky podiel} = \frac{\text{podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru (PP)}}{\text{úhrn podlahových plôch bytov a nebytových priestorov v dome (\Sigma PP)}}$$

Na základe vyššie uvedeného navrhujem nový zápis evidencie bytov a nebytových priestorov v katastri nehnuteľností nasledovne (tab. č. 2):

Tab. č. 2: Stanovenie podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov a z toho vyplývajúci návrh zápisu spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu a podielu priestorov k pozemkom

Číslo bytu/NP	Umiestnenie	Účel	Podlahová plocha (m2)	Podiel na spoločných priestoroch, zariadeniach a príslušenstve podiel na pozemku p.č. 8383/7 a 8383/9	
				Čitateľ	Menovateľ
NP 1	prízemie (1.NP)	administratíva	234,40	23440	72026
	suterén (1.PP)	administratíva			
NP 2	prízemie (1.NP)	obchod	43,84	4384	72026
	suterén (1.PP)	obchod			
NP 3	prízemie (1.NP)	sklad	31,57	3157	72026
Byt 1	1. poschodie (2.NP)	byt	99,68	9968	72026
Byt 2	1. poschodie (2.NP)	byt	87,40	8740	72026
Byt 3	2. poschodie (3.NP)	byt	139,24	13924	72026
	3. ustúpené poschodie (4.NP)	byt			
Byt 4	2. poschodie (3.NP)	byt	84,13	8413	72026
Spolu:			720,26	72026	

Novovzniknuté podiely sú prepočítané z podkladov zadávateľa - podlahových plôch bytov nebytových priestorov vyplývajúcich z poskytnutej projektovej dokumentácie.

2.4.3 Určenie spoločných častí a zariadení domu

Pri určení spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva vychádzam z podmienok stanovených v platnej legislatíve (Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) so zohľadnením špecifik realizácie a prevádzky bytovej budovy na Obchodnej 29 v Bratislave.

V zmysle uvedeného navrhujem, aby s jednotlivými bytmi a nebytovými priestormi bolo podielom priestoru spojené vlastníctvo spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva v nasledovnom

rozsahu:

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodba pred bytmi, obvodové múry, priečelia, vchody, *schodisko k bytom, 2x spoločné terasy, práčovňa, chodba – podbránie, 2x svetlík, suteréne priestory, chodba v suteréne, schodisko do suterénu*, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú, bleskozvody, *komíny*, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Príslušenstvom domu

sa rozumejú časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na príľahlých pozemkoch, a to najmä: *vodovodná a kanalizačná šachta*.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1.1 Otázka zadávateľa:

Úlohou znalca bolo:

- **stanovenie výšky spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových priestorov ku spoločným častiam a zariadeniam objektu pre účely zápisu bytov a nebytových priestorov do evidencie katastra nehnuteľností a podielov na pozemkoch na základe dodanej projektovej dokumentácie,**

a predmetom skúmania je:

- **objekt Obchodná 29, stavba súpisné číslo 555 na p.č. 8383/7 a pozemky parc. č. 8383/7 - zast. pl. o výmere 272 m² a parc. č. 8383/9 - zast. pl. o výmere 129 m², LV 4191, v podiele 5/6 vo vlastníctve Hlavného mesta SR.**

1.2 Odpoveď na otázku zadávateľa:

Stanovenie výšky spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových priestorov ku spoločným častiam a zariadeniam objektu a podielov na pozemkoch pre účely zápisu bytov a nebytových priestorov do evidencie katastra nehnuteľností:

- **v objekte Obchodná 29, stavba súpisné číslo 555 na p.č. 8383/7 a pozemky parc. č. 8383/7 - zast. pl. o výmere 272 m² a parc. č. 8383/9 - zast. pl. o výmere 129 m², LV 4191, v podiele 5/6 vo vlastníctve Hlavného mesta SR.**

bolo vykonané na základe podlahových plôch bytov a nebytových priestorov zistených v zmysle dodanej projektovej dokumentácie, so zohľadnením skutočného využívania budovy, pomeru podlahových plôch využívaných na bývanie a na iný účel.

Celkovo sa podľa predloženej projektovej dokumentácie v objekte – bytovej budove na Obchodnej 29 v Bratislave nachádzajú:

- 4 byty
- 3 nebytové priestory so skutočným využívaním ako kancelárske priestory, obchod a sklad.

Stavebnotechnické riešenie objektu zodpovedá v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. v platnom znení definícii bytovej budovy a spĺňa atribúty bytového domu v zmysle zákona č. 183/1993 Z.z. v platnom znení.

- Súčet podlahových plôch využívaných na bývanie predstavuje 410,45m², čo je 57% k celku.
- Súčet podlahových plôch využívaných na iné účely ako bývanie predstavuje 309,81m² čo je 43% k celkovému súčtu podlahových plôch priestorov v budove.

Navrhovaný zápis jednotlivých bytov a nebytových priestorov v nebytovej budove podľa § zák. č. 50/1976 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení (stavebný zákon) na Obchodnej 29, s.č. 555, na p.č. 8383/7 a pozemku p.č. 8383/9 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto do evidencie katastra nehnuteľností s kódom 9– bytová budova je uvedený v nasledujúcej tabuľke (tab. č. 4):

Tab.č. 3: Stanovenie výšky spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Číslo bytu/NP	Umiestnenie	Účel	Podlahová plocha (m ²)	Podiel na spoločných priestoroch, zariadeniach a príslušenstve podiel na pozemku p.č. 8383/7 a 8383/9		NP súčet PP (m ²)	Byty súčet PP (m ²)
				Čitateľ	Menovateľ		
NP 1	prízemie (1.NP)	administratíva	234,40	23440	72026	309,81	-
	suterén (1.PP)	administratíva					
NP 2	prízemie (1.NP)	obchod	43,84	4384	72026		
	suterén (1.PP)	obchod					
NP 3	prízemie (1.NP)	sklad	31,57	3157	72026		
Byt 1	1. poschodie (2.NP)	byt	99,68	9968	72026		
Byt 2	1. poschodie (2.NP)	byt	87,40	8740	72026		
Byt 3	2. poschodie (3.NP)	byt	139,24	13924	72026		
	3. ustúpené poschodie (4.NP)	byt					
Byt 4	2. poschodie (3.NP)	byt	84,13	8413	72026		
Spolu:			720,26	72026		Spolu:	720,2596

Stanovená výška podielov predstavuje spoluvlastnícky podiel bytov a nebytových priestorov ku spoločným častiam a zariadeniam a príslušenstvu domu na Obchodnej 28, s.č. 555, na p.č. 8383/7 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto ako aj podiel na pozemku registra „C“KN parc.č. 8383/7 zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 272m², a pozemku registra „C“KN parc.č. 8383/9 zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 129m² k.ú. Staré Mesto.

- Dvojpodlažný nebytový priestor NP 1 a NP 2 má vstup z prízemcia (1. nadzemného podlažia).
- Dvojpodlažný byt č. 3 má vstup z 2. poschodia (3. nadzemného podlažia).
- Vlastnícke vzťahy a veľkosti vlastníckych podielov vlastníkov 1-4 k novovzniknutým samostatným Bytom č. 1-4 a nebytovým priestorom NP1 – 3 zostávajú nezmenené.

V Bratislave dňa: 20.1.2022

Doc. Ing. Nad'a Antořová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka OTS2200244 SNM/22/003/SNB elektronicky zo dňa 18.1.2022 – 1xA4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 19.1.2022, informatívna, vytvorená cez verejný portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk – 1xA4
- Aktuálny list vlastníctva č. 4191 zo dňa 19.1.2022 - informatívny, vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, www.katasterportal.sk, aktualizácia zo dňa 14.1.2022 – 2xA4
- Výber PD – pôdorysy podlaží - podľa aktuálneho dispozičného riešenia s vyznačením ohraničenia uzatvorených priestorov Bytov č. 1-4 a NP 1-3 v dome – 5xA4.
- Projektová dokumentácia – Rekonštrukcia interiéru stanice Mestskej polície, výkr. č. 02,03 stupeň PD štúdia z 06/2009 – 2xA4.
- Výmer Mestského notárskeho úradu v Bratislave číslo: 38900/stav.I.1933 z 6.10.1933 – 1xA4.
- Fotografická dokumentácia z miestneho šetrenia sprístupnených priestorov zo dňa 28.9.2021 – 2xA4.

Spolu:

15 x A4