

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnutelností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : HeyPay, s.r.o., Mostová č.2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

Číslo spisu / objednávky/ : HP036 /25/ 11A

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 54 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.15 na 5.p., v polyfunkčnom bytovom dome COLORHOUSE s.č.4869, ulica Janka Kráľa or. č. 10, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, parc. č.5578/44, k. ú. Topoľčany pre účel dobrovoľnej dražby.

HeyPay s.r.o.

11. 06. 2025

POSTÚPENÉ: 92212025

Počet listov (z toho príloh):

32 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 15.05.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.15 na 5.p. v polyfunkčnom bytovom dome COLORHOUSE s.č.4869, ulica Janka Kráľa or. č. 10, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, parc. č.5578/44, k. ú. Topoľčany.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

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

27.05.2025

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

28.05.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kúpna zmluva č.1510/2012 zo 6.12.2012 - byt č.15
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Polyfunkčný bytový dom COLORHOUSE“ vydané Mesto Topoľčany, pod č. 2012/Výst.07510-K dňa 31.10.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.11.2012.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys 6. NP

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6077 čiastočný k. ú. Topoľčany zo dňa 28.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5578/44 k. ú. Topoľčany zo dňa 28.5.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. v znení vyhlášky č. 160/2023 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška 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
- 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)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

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 odlišností 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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: použitá bola metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: použitá bola metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6077 ČIASTOČNÝ

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5578/44	718	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

4869	5578/44	20	"Polyfunkčný bytový dom COLORHOUSE"		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty

Počet bytov: 1

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

Vchod (číslo) 10	Poschodie 5	Číslo bytu 15	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7099/294342
Súpisné číslo 4869	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
33	C&Q Invest, s.r.o., Janka Kráľa 4869/10, TOPOĽČANY, PSČ 955 01, SR, IČO: 45335699		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. 1510/2012 zo dňa 06.12.2012-V 3195/12- 156/13;		
	Iné údaje: Zmena názvu spoločnosti R 351/13-1098/13; Žiadosť o zmenu obchodného mena Z 3002/13 - 1832/13; - Z 641/16 - 593/16; Návrh na vykonanie zmeny - zlúčenie spoločnosti N 482/2018 - Z 930/2019 - 930/2019;		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	- Poznomenáva sa poznámka o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu: Convents Products SK, s.r.o. na nehnuteľnosť na byt č. 15/V vchod 10 v 1/1 a podiel 7099/294342 na spoločných častiach a zariadeniach domu s.č. 4869 a pozemku parc. CKN č. 5578/44 vlastník C&Q Invest, s.r.o., IČO: 31320155, uznesením Okresného súdu Nitra, sp. zn. 23K/1/2023, zverejnené v Obchodnom vestníku č. 172/2023 zo dňa 8.9.2023, K050909, K 052073, správca JUDr. Karol Kovár, S 310, Vajnorská 8/A, 831 04 Bratislava - P 295/2023 - 1564/2023;		-
Správca - Neevidovaný			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný			

Iné údaje - nepriradené

Kúpna zmluva V 1601/12-1333/12; Rozhodnutie o určení súpisného čísla Z 3190/12-1880/12; Žiadosť o zápis
bytových a nebytových priestorov Z 3203/12-1903/12;

Zánik záložného práva V 1264/2012 kvitanciou Z 2570/2012-1583/2012; - Protokol o oprave chyby X 217/2019-4 -
2670/2019;

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 33	- Záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 1070/2022/ZZ na byt č. 15/V vchod 10 v 1/1 a podiel 7099/294342 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č. 4869 a pozemku parc. CKN č. 5578/44 vlastník C&Q Invest, s.r.o., IČO: 31320155 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava - V 1967/2022 - 1884/2022;

ČASŤ C: ĎARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.5.2025 za zadávateľa
Zameranie vykonané dňa 27.5.2025
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.5.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia bytu

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Byt č.15 na 5.poschodí

Pozemky:

- parc. č.5578/44 - podiel 7099/294342

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

Stavby:

Nevyskytujú sa

Pozemky:

Nevyskytujú sa

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Stavba polyfunkčného bytového domu COLORHOUSE je realizovaná v súlade s územným plánom mesta

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.15 na 5.p.

POPIS

Byt č.15 sa nachádza na 5.poschodí polyfunkčného bytového domu na ulici Janka Kráľa or.č.10.Bytový polyfunkčný objekt obsahuje 34 bytov a 11 nebytových priestorov a 4 administratívne priestory. Na prízemí sa nachádzajú obchodné priestory.

Polyfunkčný bytový dom bol daný do užívania v roku 2012.

Byt č.15 dispozične pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa a terasa.

Byt je spojený s nebytovým priestorom - priečka je vybúraná. Vybavenie bytu nie je predmetom dražby. Jedná sa o holo byt.
 Podlahová plocha bytu meria /bez terasy/ 70,99 m².
 Podiel bytu č. 15 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je vo veľkosti 7099/294342.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
70,99 m ²	70,99
Vypočítaná podlahová plocha	70,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,76
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,01
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,63
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,38
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,75
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,75
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,57
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,13
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,19
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,75
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,75
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,75
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,63
21	Ostatné	2,00	1,40	2,80	2,45
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,20
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,05
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,10
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,29
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,63
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,63
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,75
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,10
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,20
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,01
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,29
Spolu		100,00		114,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

1,00

$$k_v = 114,15 / 100 = 1,1415$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M [Eur/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,954 * 0,993 * 1,1415 *$$

$$VH = 1\,457,96 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.15 na 5.p.	2012	13	87	100	13,00	87,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,457,96 \text{ Eur/m}^2 * 70,99\text{m}^2$	103 500,58
Technická hodnota	87,00% z 103 500,58 Eur	90 045,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byty

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v širšom centre okresného mesta Topoľčany. Okolitú zástavbu tvoria bytové domy a občianska vybavenosť. Okresné mesto Topoľčany má nezamestnanosť na úrovni do 10 %, centrum mesta je od nehnuteľnosti vzdialené cca 300 m, železničná stanica 900 m, zastávka autobusov 100 m. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a inžinierske siete (voda, plyn, elektrina, kanalizácia a telefón).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je polyfunkčný bytový dom predurčený pre celoročné bývanie ako aj na komerčné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností, okrem tiarch uvedených v liste vlastníctva v prospech VÚB a. s. Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	10	5,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,500	6	3,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,500	6	3,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,500	7	10,50

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	6	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	4	0,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	155,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 155,2 / 145$	1,07
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 90\,045,50 \text{ Eur} * 1,070$	96 348,69 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný polyfunkčným bytovým domom a príslušenstvom, v obytnej časti okresného mesta Topoľčany, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností.

Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Podiel bytu č.15 na spoločnom pozemku o výmere 718 m² je vo veľkosti 7099/294342 = 17,32 m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5578/44	zastavaná plocha a nádvorie	718,00	1/1	7099/294342	17,32

Obec:
Východisková hodnota:

Topoľčany
 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	6. bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh mozej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	6,6544
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 6,6544$	66,28 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 7099/294342 * 47\,589,04 \text{ Eur}$	1 147,76 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 5578/44	$718,00 \text{ m}^2 * 66,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 7099/294342$	1 147,76
Spolu		1 147,76

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byty		
Byt č.15 na 5.p.	1/1	96 348,69
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 5578/44 (17,32 m ²)	1/1 z 7099/294342	1 147,76
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byty		97 496,45
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory		
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 5578/44 (34,69 m ²)	1/1 z 14219/294342	2 298,92
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytové priestory		2 298,92
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		99 795,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		99 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdeväťtisícosemsto Eur		

V Nitre, dňa 28.05.2025

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6077 čiastočný k. ú. Topoľčany zo dňa 28.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5578/44 k. ú. Topoľčany zo dňa 28.5.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Kúpna zmluva č.1510/2012 zo 6.12.2012 - byt č.15
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Polyfunkčný bytový dom COLORHOUSE“ vydané Mesto Topoľčany, pod č. 2012/Výst.07510-K dňa 31.10.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.11.2012.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu 6. NP
- Fotodokumentácia

Gálik Andrej Ing.
Priečhodná 4867/25A
949 01 Nitra

Naša značka
HP036 /25/11A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
15.05.2025

Vec
Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený na Okresnom úrade Topoľčany, okres Topoľčany, obec Topoľčany, katastrálne územie Topoľčany, evidovaný na liste vlastníctva č. 6077 ako:

- byt č. 15, 5.p., vchod 10, ulica: Janka Kráľa, v polyfunkčnom bytovom COLORHOUSE súpisné č. 4869, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 5578/44,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape ako parcelné č. 5578/44, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 718 m² o veľkosti 7099/294342.

Vlastníkom predmetu dražby je C&Q Invest, s.r.o., IČO 45335699, so sídlom Janka Kráľa 4869/10, Topoľčany, PSČ 955 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 406 Topoľčany Dátum vyhotovenia : 28.5.2025
Obec : 504998 Topoľčany Čas vyhotovenia : 15:34:44
Katastrálne územie : 863548 Topoľčany Údaje platné k : 27.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6077 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5578/44	718	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
4869	5578/44	20	"Polyfunkčný bytový dom COLORHOUSE"		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 10	Poschodie 5	Číslo bytu 15	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7099/294342
Súpisné číslo 4869	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

33	C&Q Invest, s.r.o., Janka Kráľa 4869/10, TOPOĽČANY, PSČ 955 01, SR, IČO: 45335699		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. 1510/2012 zo dňa 06.12.2012-V 3195/12- 156/13;		
	Iné údaje: Zmena názvu spoločnosti R 351/13-1098/13; Žiadosť o zmenu obchodného mena Z 3002/13 - 1832/13; - Z 641/16 - 593/16; Návrh na vykonanie zmeny - zlúčenie spoločnosti N 482/2018 - Z 930/2019 - 930/2019;		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	- Poznamenáva sa poznámka o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu: Convents Products SK, s.r.o. na nehnuteľnosť na byt č. 15/V vchod 10 v 1/1 a podiel 7099/294342 na spoločných častiach a zariadeniach domu s.č. 4869 a pozemku parc. CKN č. 5578/44 vlastník C&Q Invest, s.r.o., IČO: 31320155, uznesením Okresného súdu Nitra, sp. zn. 23K/1/2023, zverejnené v Obchodnom vestníku č. 172/2023 zo dňa 8.9.2023, K050909, K 052073, správca JUDr. Karol Kovár, S 310, Vajnorská 8/A, 831 04 Bratislava - P 295/2023 - 1564/2023;		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Kúpna zmluva V 1601/12-1333/12; Rozhodnutie o určení súpisného čísla Z 3190/12-1880/12; Žiadosť o zápis bytových a nebytových priestorov Z 3203/12-1903/12;

Zánik záložného práva V 1264/2012 kvitanciou Z 2570/2012-1583/2012; - Protokol o oprave chyby X 217/2019-4 - 2670/2019;

ČASŤ C: ĎALŠIE

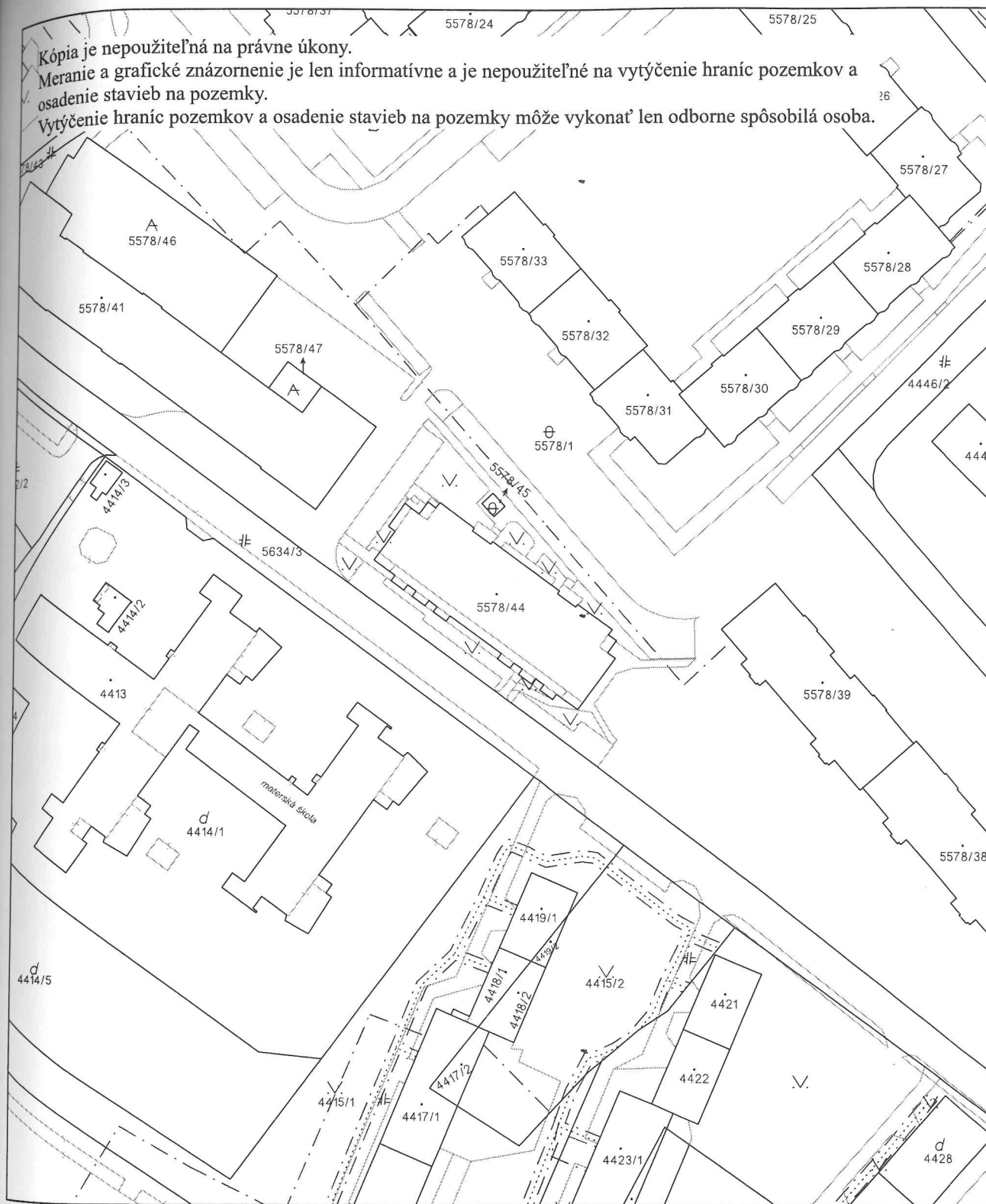
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 33	- Záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 1070/2022/ZZ na byt č. 15/V vchod 10 v 1/1 a podiel 7099/294342 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č. 4869 a pozemku parc. CKN č. 5578/44 vlastník C&Q Invest, s.r.o., IČO: 31320155 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava - V 1967/2022 - 1884/2022;

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 Topoľčany	Obec Topoľčany	Katastrálne územie Topoľčany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5578/44 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	28. 5. 2025 16:00:54		
Údaje platné k	27. 5. 2025 18:00:00		

155/13 21 JAN 2013

Kúpna zmluva č. 1510/2012

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len zmluva)

medzi

Predávajúci:

Obchodné meno: S – Group, s.r.o.
Sídlo: Kutlíkova 17, Bratislava 852 50
IČO: 36 567 248
DIČ: 2021933463
IČDPH: SK 2021933463
Bankové spojenie: Tatra banka
Číslo účtu: 2924865695/1100
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 51933/B
Konajúca prostredníctvom: Marek Piterka, konateľ, narodený 28.05.1977 v Topoľčanoch,
rodné číslo: 770528/7161, trvale bytom: Kukučínova 6, 900 27 Bernolákovo

(ďalej len predávajúci)

Kupujúci:

Obchodné meno: C&Q s. r. o.
Sídlo: Záhradnícka 51, 821 08 Bratislava
IČO: 45 335 699
DIČ: 2023021506
IČDPH: SK2023021506
Bankové spojenie: VOLKSBANK Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 4020119509/3100
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 64454/B
Konajúca prostredníctvom: JUDr. Vladimíra Vydrová, konateľ
Kontaktné osoby za technickú stránku: Martinus Willems a Peter Rybanský

(ďalej len kupujúci)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto kúpnej zmluvy je záväzok predávajúceho previesť do výlučného vlastníctva kupujúceho (v podiele 1/1) vlastníctvo nehnuteľností bližšie uvedených v bode 2. tohto článku a záväzok kupujúceho zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu v zmysle a za podmienok nižšie uvedených.

predávajúci je výlučným vlastníkom (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1) nasledovných nehnuteľností:

- a) bytu č. 15, vchod 10 na 5. poschodí polyfunkčného bytového domu v Topoľčanoch na ul. Janka Kráľa, so súpisným č. 4869, na pozemku parc. registra C č. 5578/44, zastavané plochy a nádvoria o výmere 718 m² (ďalej len „dom“).
- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu vo veľkosti 7099/294342- in k celku,
- c) spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku parc.č. 5578/44, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, o výmere 718 m², parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, vo veľkosti 7099/294342-in k celku,

Nehnuteľnosti uvedené pod písmenom a) až c) sú zapísané na LV č. 6077 vedenom Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Topoľčany, pre okres Topoľčany, obec Topoľčany, katastrálne územie Topoľčany.

Ďalej len spolu ako „predmet prevodu“.

3. Predávajúci predáva zo svojho výlučného vlastníctva predmet prevodu so všetkým zákonným príslušenstvom a so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými do výlučného vlastníctva kupujúceho za kúpnu cenu podľa Článku V. bod 5.2 tejto zmluvy a za ďalších podmienok stanovených v tejto zmluve a kupujúci kupuje predmet prevodu so všetkým zákonným príslušenstvom a so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými do svojho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu podľa Článku V. bod 5.2 tejto zmluvy a za ďalších podmienok stanovených v tejto zmluve.

Článok II. Popis bytu

1. Prevádzaný 3-izbový byt č. 15 na 5.poschodí pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu podľa projektovej dokumentácie bez loggie/balkónu/terasy je 70,99 m². Plocha loggie/balkónu/terasy je 7,31 m².
3. Priečka oddeľujúca prevádzaný byt je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka prevádzaného bytu a vlastníka susedného bytu.
4. Pôdorys bytu tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci nadobúda touto zmluvou od predávajúceho byt v štandarde podľa Prílohy č. 2 tejto zmluvy. Ďalšie vybavenie bytu sa zaväzuje zabezpečiť a zrealizovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo kupujúci. V byte sa nachádzajú vnútorné inštalácie a to elektroinštalácia, kanalizácia, rozvody vody, ústredného kúrenia, vnútorný rozvod telefónu, SKT, okrem stúpacích vedení, ktoré budú určené na spoločné užívanie.
6. Charakteristika vybavenia bytu tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 zmluvy. Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre byt.

Článok III

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva bytového domu.
2. Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami bytového 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 kotolňa, bleskozvody, komíny, výťah, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
4. Príslušenstvom bytového domu sa rozumejú: vodovodná šachta, kanalizačná šachta.
5. Predávajúci prevádza s bytom na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, ktorého veľkosť je vyjadrená podielom 7099/294342-in k celku a kupujúci tento preberá.

Článok IV.

Úprava práv k pozemku

1. S vlastníctvom bytu v bytovom dome sa prevádza aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku parc.č. 5578/44, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 718 m², parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, a to vo veľkosti 7099/294342-in k celku (t.j. vo výmere 17,3169 m²).
2. Zastavaný pozemok parc.č.5578/44, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 718 m², parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, je zapísaný na LV č. 6077 vedenom Správou katastra Topoľčany, pre okres Topoľčany, obec Topoľčany, katastrálne územie Topoľčany.

Článok V.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Kúpna cena je určená na základe dohody zmluvných strán a v súlade s podmienkami dohodnutými zmluvnými stranami v Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene predmetu prevodu opísaného v Článku I. a v Článku II. vo výške 56.837,50 € + 20 % DPH (slovom: päťdesiatšesťtisícosemstotridsaťsedem eur päťdesiat centov), spolu teda 68.205,- € (slovom: šesťdesiatosemtisícdeväť eur).

Táto cena je tvorená súčtom

- dohodnutej ceny bytu a k bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu (určených príslušnými zákonnými normami) na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu vo výške 56.476,73 € + 20 % DPH (slovom: päťdesiatšesťtisícštyristosedemdesiatšesť eur sedemdesiattri centov), spolu teda 67.772,08,- € (slovom: šesťdesiatšesťtisícdeväť eur osem centov), a

dohodnutej ceny spoluvlastníckeho podielu (určeného príslušnými zákonnými normami) k zastavanému a prifaľnému pozemku vo výške 360,77 € + 20 % DPH (slovom: tristošesťdesiat eur sedemdesiatšedem centov), spolu teda 432,92,- € (slovom štyristotridsaťdva eur deväťdesiatdva centov).

3. Kupujúci zaplatil na kúpnu cenu prevádzaných nehnuteľností do podpisu tejto zmluvy sumu vo výške 17.051,25 € + 20 % DPH (slovom: sedemnásťtisícpäťdesiatjeden eur dvadsaťpäť centov), spolu teda 20.461,50 € vrátane DPH (slovom dvadsaťtisícštyristošesťdesiatjeden eur päťdesiat centov). Zvyšok kúpnej ceny prevádzaných nehnuteľností vo výške 39.786,25 € + 20 % DPH (slovom: tridsaťdeväťtisícšesťstoosemdesiatšesť eur dvadsaťpäť centov), spolu teda 47.743,50 € vrátane DPH (slovom štyridsaťsedemtisícšesťstoštyridsaťtri eur päťdesiat centov), bude uhradených VÚB bankou, a.s., ako poskytovateľom investičného úveru predávajúcemu po splnení všetkých odkladacích podmienok čerpania úveru pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Predávajúci vystaví faktúru v deň podpisu kúpnej zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena je kalkulovaná na byt podľa špecifikácie v Prílohe č. 2, a kupujúci je povinný uhradiť všetky ďalšie náklady vzniknuté na základe individuálnych úprav prevádzaného bytu podľa požiadaviek kupujúceho. Štandard bytu je popísaný v Prílohe č. 2 k tejto zmluve.
5. Kupujúci vykoná príslušné platby v hotovosti do pokladne predávajúceho alebo na účet predávajúceho uvedený v záhlaví zmluvy tak, aby najneskôr posledný deň lehoty splatnosti bola platba pripísaná na účet predávajúceho alebo zaplatená v hotovosti do pokladne predávajúceho.
6. Omeškanie s platením čo i len časti kúpnej ceny po dobu dlhšiu ako 20 kalendárnych dní, budú považovať zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy zo strany kupujúceho, ktoré zakladá právo predávajúceho od tejto zmluvy odstúpiť. Podstatné porušenie tejto zmluvy oprávňuje predávajúceho uzatvoriť na predmet tejto zmluvy novú zmluvu s iným záujemcom (kupujúcim). Účinky odstúpenia od tejto zmluvy zo strany predávajúceho nastanú dňom doručenia písomného oznámenia predávajúceho na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade odstúpenia predávajúceho od tejto zmluvy z dôvodu omeškania s platením kúpnej ceny kupujúcim, je predávajúci oprávnený požadovať uhradenie odstupného vo výške 10 % z celkovej kúpnej ceny predmetných nehnuteľností a úrok z omeškania. Zmluvné strany súhlasia v tomto prípade so započítaním vzájomných pohľadávok, t.j. pohľadávky kupujúceho na vrátenie doteraz zaplatenej kúpnej ceny a pohľadávky predávajúceho na zaplatenie odstupného, úrokov z omeškania, resp. zmluvnej pokuty. Predávajúci sa v tomto prípade zaväzuje zaslať kupujúcemu písomné oznámenie o vykonanom zápočte a peňažný zostatok najneskôr do 30 kalendárnych dní uhradiť (vrátiť) na účet kupujúceho. V prípade, ak výška doteraz zaplatenej kúpnej ceny nepokryje odstupné a úrok z omeškania v plnej výške, je kupujúci povinný doplatiť rozdiel do 7 kalendárnych dní od doručenia oznámenia predávajúceho na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
7. V prípade odstúpenia kupujúceho od tejto zmluvy z dôvodu na jeho strane, je predávajúci oprávnený požadovať uhradenie odstupného vo výške 10 % z celkovej kúpnej ceny predmetných nehnuteľností. Zmluvné strany súhlasia v tomto prípade so započítaním vzájomných pohľadávok, t.j. pohľadávky kupujúceho na vrátenie doteraz zaplatenej kúpnej ceny a pohľadávky predávajúceho na zaplatenie odstupného, náhrady škody, resp. zmluvnej pokuty. Predávajúci sa v tomto prípade zaväzuje zaslať kupujúcemu písomné oznámenie o vykonanom zápočte a peňažný zostatok najneskôr do 30 kalendárnych dní uhradiť (vrátiť) na účet kupujúceho. V prípade, ak výška doteraz zaplatenej kúpnej ceny nepokryje odstupné v plnej výške, je kupujúci povinný doplatiť rozdiel do 7 kalendárnych dní od doručenia oznámenia predávajúceho na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci bude mať voči predávajúcemu nevyrovnané záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o budúcej zmluve alebo z tejto zmluvy, má predávajúci právo nepodať návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností, a to až do úplného vyrovnania týchto záväzkov, alebo od tejto zmluvy odstúpiť a kupujúci nie je oprávnený podať návrh na vklad vlastníckeho práva v zmysle tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

9. Zmluvné strany berú na vedomie, že v dohodnutej kúpnej cene nie sú zahrnuté náklady kupujúceho na prípadné stavebné úpravy, resp. zmeny dispozičného riešenia bytu, vykonané na žiadosť a pokyn kupujúceho. V dohodnutej kúpnej cene nie sú tiež zahrnuté správne poplatky, príp. odmena notára, príp. náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku a iné výdavky súvisiace so zriadením záložných práv, ako aj ich zápis do katastra nehnuteľností, ktoré hradí kupujúci.
10. Predávajúci a kupujúci sa dohodli, že poplatok za zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zaplatí predávajúci, v prípade okolností vyžadujúcich urýchlený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností tento zaplatí kupujúci. V prípade okolností vyžadujúcich si spracovanie znaleckého posudku súdnym znalcom, tento zaplatí kupujúci.

Článok VI. Odovzdanie bytu a nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Vlastníctvo k predmetu prevodu nadobudne kupujúci na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do príslušného katastra nehnuteľností, ktorému predchádza kolaudácia stavby a úplné uhradenie kúpnej ceny, t.j. uhradenie všetkých splátok, prípadne ďalších peňažných záväzkov predávajúcemu.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností je na základe dohody účastníkov tejto zmluvy oprávnený podať výlučne predávajúci, kupujúci splnomocňuje predávajúceho na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy. Predávajúci sa zaväzuje do 30 kalendárnych dní od vyrovnania všetkých záväzkov kupujúceho voči predávajúcemu podľa tejto zmluvy, podať príslušnému pracovisku správy katastra návrh na vklad vlastníckeho práva kupujúceho. Kupujúci sa zaväzuje pritom poskytnúť predávajúcemu potrebnú súčinnosť.
3. Predávajúci je povinný do piatich pracovných dní po pripísaní celej kúpnej ceny na účet predávajúceho, vyzvať kupujúceho na prevzatie predmetu prevodu. O odovzdaní predmetu prevodu bude spísaná zápisnica /preberací protokol/, ktorú potvrdia podpismi obe zmluvné strany, v ktorej sa uvedie stav predmetu prevodu v momente odovzdania kupujúcemu. Kupujúci nie je oprávnený odmietnuť prevzatie a podpísanie zápisnice v prípade, ak predmet prevodu vykazuje len drobné vady a nedorobky, ktoré nebránia riadnemu užívaniu. V tomto prípade je predávajúci povinný drobné vady a nedorobky bezplatne odstrániť v lehote uvedenej v zápisnici. V prípade, ak kupujúci bez vážnych dôvodov odmietne zápisnicu podpísať, uvedie sa táto skutočnosť v zápisnici spolu s dôvodom odmietnutia, prevzatie predmetu prevodu potvrdzuje za kupujúceho v tomto prípade svojim podpisom technický dozor predávajúceho a povinnosť predávajúceho odovzdať predmet prevodu sa považuje za splnenú dňom podpisu zápisnice technickým dozorom predávajúceho. Účinky odovzdania a prevzatia predmetu prevodu nastávajú tiež v prípade, ak kupujúci bez závažných dôvodov odmietne prevziať predmet prevodu a/alebo k odovzdaniu predmetu prevodu sa bez závažných dôvodov nedostaví a /alebo bez závažných dôvodov nepodpíše preberací protokol, a to ani v lehote 5 kalendárnych dní odo dňa určeného predávajúcim vo výzve zaslanej kupujúcemu na prevzatie predmetu prevodu.

predávajúci zodpovedá za to, že byt má v dobe zápisničného prevzatia zmluvne dohodnuté vlastnosti, že zodpovedá technickým normám a predpisom SR, a že nemá vady, ktoré by rušili alebo znižovali hodnotu alebo schopnosť jeho užívania k zvyčajným alebo zmluvne predpokladaným účelom. Predávajúci nesie zodpovednosť podľa predchádzajúcej vety v lehote 36 mesiacov od podpisu preberacieho protokolu obidvomi zmluvnými stranami, pokiaľ výrobca neuvádza inak. Kupujúci je povinný nakladať s predmetom prevodu po jeho prevzatí s náležitou starostlivosťou. Nároky kupujúceho z väd zanikajú, ak nie sú uplatnené u predávajúceho písomne, pri zjavných vadách v preberacom protokole, pri skrytých vadách doporučeným oznámením odoslaným predávajúcemu najneskôr do uplynutia záručnej doby. V oznámení – reklamácií je kupujúci povinný uviesť všetky podrobnosti závad a aké právo z reklamácie si uplatňuje. Predávajúci je povinný odstrániť riadne uplatnené vady bez zbytočného odkladu. Za týmto účelom je kupujúci povinný umožniť predávajúcemu alebo ním poverenej osobe prístup do priestorov, kde sa vada nachádza a poskytnúť mu nevyhnutnú súčinnosť na účelne a rýchle odstránenie vady. V prípade porušenia tejto povinnosti predávajúci nezodpovedá za nespĺnenie reklamácie ani za neodstránenie vady resp. za ďalšie prípadné vady, ktoré následne vzniknú. Po odstránení väd sa spíše záznam, v ktorom predávajúci potvrdí kedy bola reklamácia uplatnená a ako a kedy bola vykonaná oprava. Záznam potvrdí svojím podpisom kupujúci.

Článok VII.

Pristúpenie k zmluve o výkone správy

1. Kupujúci sa týmto zaväzuje pristúpiť k zmluve o správe so spoločnosťou Stavebné bytové družstvo Topoľčany, ktorá bude vykonávať správu tohto bytového domu v zmysle § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.
2. Obsahom tejto zmluvy je prvý prevod vlastníctva predmetu prevodu na kupujúceho z vlastníctva predávajúceho, ktorý nadobudol stavbu, v ktorej sa byt nachádza jej vybudovaním v súlade so stavebným povolením, následnou kolaudáciou stavby a rozhodnutím o určení súpisného čísla.
3. Dňom odovzdania a prevzatia predmetu prevodu je kupujúci povinný prihlásiť sa u správcovskej spoločnosti a zároveň od tohto dňa sa kupujúci zaväzuje hradiť všetky poplatky spojené s užívaním predmetu prevodu, ktoré vzniknú odo dňa jeho odovzdania predávajúcim.

Článok VIII.

Osobitné dojednania

- I. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je pravdivý stav uvedený v tomto bode v písmenách a) až h):
 - a) na predmete prevodu neviaznu žiadne záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb (najmä práva držby, užívania, predkupné práva a pod.), žiadne ťarchy, bremená a obmedzenia, ani v rámci poznámok okrem:
 - zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z.
 - záložného práva v prospech banky VÚB, a.s. zriadeného za účelom poskytnutia úveru kupujúcemu
 - b) na predmet prevodu neboli uplatnené žiadne nároky podľa osobitných právnych predpisov, vrátane reštitučných nárokov a predávajúci nemá vedomosť ani o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, nárokoch, procesoch, požiadavkách, vyšetrovaniach, rozhodcovských konaniach alebo iných zatiaľ neukončených konaniach v súvislosti s predmetom prevodu, vrátane najmä akýchkoľvek vykonávacích konaní súdneho, exekučného alebo správneho orgánu,
 - c) predmet prevodu nie je predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní,

- d) predávajúci pred uzavretím tejto zmluvy predmet prevodu, ani jeho časť nepredal, nepoužil ho ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva, ani ho inak nescudzil;
 - e) predávajúci nie je zaviazaný voči žiadnej osobe predmet prevodu v budúcnosti previesť alebo ho zaťažiť akýmkoľvek právom tretej osoby,
 - f) vlastníctvo predávajúceho k predmetu prevodu nie je ovplyvnené žiadnou dohodou alebo zmluvou, či písomnou alebo ústnou, uzavretou s treťou stranou a nie je žiadnym spôsobom obmedzené jeho právo s predmetom prevodu disponovať,
 - g) boli splnené všetky potrebné podmienky podľa platných právnych predpisov, aby vlastnícke právo k predmetu prevodu mohlo byť prevezené na kupujúceho,
 - h) nemá vedomosť, že na predmete prevodu sú iné právne vady.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že sa zdrží akýchkoľvek konaní, ktoré by boli v rozpore s ustanoveniami odseku 1 písm. a) až h) tohto článku.
3. V prípade, ak sa ktoréhokoľvek z vyhlásení predávajúceho uvedené v odseku 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé, alebo ak predávajúci poruší povinnosť podľa odseku 2. tohto článku, kupujúci má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny a súčasne je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, pretože predmet prevodu bude mať určité vady, o ktorých predávajúci vyhlásil, že ich nemá a okrem toho bude mať tiež nárok na náhradu škody, presahujúcu výšku zmluvnej pokuty. Aj po odstúpení od Zmluvy podľa tohto bodu, zostávajú platné a účinné tie ustanovenia zmluvy, ktoré zakotvujú pre kupujúceho nároky voči predávajúcemu súvisiace s porušením tejto zmluvy zo strany predávajúceho alebo s nepravdivosťou jeho vyhlásení.
4. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, zmluvná pokuta, na ktorú vznikne nárok tej ktorej zmluvnej strane podľa tejto zmluvy je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy oprávnenej zmluvnej strany na jej úhradu povinnej zmluvnej strane.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

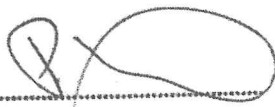
1. Na vzťahy neupravené touto zmluvou sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
2. Všetky zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne. Pre platnosť a účinnosť každej zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy musia pripojiť svoje podpisy všetci účastníci. Táto zmluva je záväzná i pre právnych nástupcov účastníkov.
3. Kupujúci splnomocňuje predávajúceho na opravu chýb a iných nesprávností obsiahnutých v tejto zmluve, najmä zrejmých chýb v písaní, počítaní a tiež na doplnenie údajov, pokiaľ sú tieto potrebné na účely konania pred štátnymi orgánmi, orgánmi samosprávy a inými osobami vo veciach súvisiacich s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
4. Zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, ktoré majú rovnakú platnosť.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho.

Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami a na znak toho ju podpisujú.

V Bratislave, dňa 6. 12. 2012

V Bratislave, dňa 6. 12. 2012

Predávajúci:



Kupujúci:



C O R . s . r . o .

Prílohy:

Príloha č.1 – Pôdorys bytu

Príloha č.2 – Štandard vybavenia

Vlastnoručný podpis osoby:
Miroslava Maruš
rč 77 05 28 / 7161 bytom
Bratislava Dimitrova
Hukvisanova 6
- 6 - 12 - 2012

sa osvedčuje-uznáva za vlastný- po preukázaní
totožnosti podľa OP EB 016024
v osvedčovacej knihe pod č. 541 2644 2012
Mestskej časti Bratislava-Petržalka
-3-

Materiálový štandard vybavenia holobytu Polyfunkčný bytový dom Color House

HOLOBYT

Podlahy

- cementový poter

Povrchová úprava vnútorných stien a stropov

- hala, izby, kuchyňa- vnútorná vápenno cementová omietka, WC a kúpeľňa- vápenno cementová omietka bez maľovky,

Vstupné dvere do bytu

- bezpečnostné viac bodové dvere Sherlock s požiarnou odolnosťou a bezpečnostným kovaním,

Okenné konštrukcie

- plastové okná a balkónové dvere s izolačným dvojsklom, krídla otváracie sklopné, farba rámu biela, vonkajšie parapety plech v bielej farbe, vnútorné parapety plastové bielej farby

Loggia/ balkón-podlahy

- mrazuvzdorná keramická dlažba

Zábradlie

- balkón, lodžia, terasa- oceľová konštrukcia s výplňou ťahokov

Vykurovanie, príprava teplej úžitkovej vody

- objekt má vlastnú plynovú kotolňu

Vykurovanie izieb je zabezpečené doskovými vykurovacími telesami s termoregulačnými hlaviciami, v kúpeľni rebríkovým radiátorom.

ceho
ceho

ELEKTROINŠTALÁCIA

Slaboprúdové inštalácie

- zásuvkové a svetelné okruhy vrátane zásuviek a spínačov (referenčný typ Legrand Valena) bez dodávky svietidiel, predpríprava stropného osvetlenia a predpríprava pre kuchynské elektrospotrebiče (varnú dosku, chladničku, digestor, sporák)

Slaboprúdové inštalácie

- zabudovaná slaboprúdová prípojka, domáci audio telefón na kontrolu vstupu do objektu

Vzduchotechnika

- predpríprava vzduchotechnického napojenia kuchynského digestora, nútené vetranie kúpeľne a toalety axiálnym ventilátorom so samostatným vypínačom

Merače spotreby energií

- vodomer na spotrebu studenej a teplej vody, digitálne merače spotreby tepla sú inštalované na prívode a spiatočke kúrenia



MESTO TOPOLČANY

číslo: 2012/Výst.07510-K

v Topolčanoch, dňa 31.10.2012



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

S-Group, s.r.o., Kutlíkova 17, 852 50 Bratislava podala dňa 25.09.2012 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby „Polyfunkčný bytový dom COLORHOUSE“ na pozemkoch parc. č. 5578/1, 5578/42 v kat. území Topolčany. Stavebné povolenie na stavbu vydalo Mesto Topolčany dňa 09.09.2009 pod č. 2009/Výst.06865-Čt. Zmenu stavby pred dokončením vydalo Mesto Topolčany pod č. 2012/Výst.03714-K zo dňa 08.06.2012.

Mesto Topolčany ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zastúpené primátorom mesta Topolčany, ako príslušným správnym orgánom podľa ust. § 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov posúdila predložený návrh a podľa § 82 ods. 1 a § 82 ods. 4 zák. č. 50/1976 Zb. /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie stavby

„Polyfunkčný bytový dom COLORHOUSE“ na pozemkoch parc. č. 5578/1, 5578/42 (nové parc. čísla 5578/44 podľa geometrického plánu č. 15/2012 overeného dňa 20.03.2012) v kat. území Topolčany stavebníkov

**S-Group, s.r.o., Kutlíkova 17, Bratislava
IČO 36 567 248.**

1. Stavba „Polyfunkčný bytový dom COLORHOUSE“ pozostáva zo stavebných objektov:

- SO 01 Polyfunkčný bytový dom
- SO 03 Pripojka vody
- SO 04 Pripojka kanalizácie - splašková, dešiová
- SO 06 Úprava vonkajšieho osvetlenia
- SO 07 Oporné múry

súčasne sa povoľuje užívať elektroinštalácia,bleskorvod, plynoinštalácia, ÚK, zdravotníka, dva osobné elektrické výťahy o nosnosti 830 kg.

polyfunkčný objekt obsahuje 34 bytov, z toho je jeden byt 4-izbový, jedenásť bytov 3-izbových, šestnásť bytov 2-izbových, a šesť bytov 1-izbových.

Ďalej sa v objekte nachádza 11 nebytových priestorov, 7 obchodných priestorov a 4 administratívne priestory.

2. Pre užívanie stavby tunajší úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:
 - pravidelné vykonávanie údržby stavby
 - pravidelné revízie inštalácií
 - pravidelné revízie výťahov
 - pravidelné revízie vykurovacieho telesa v zmysle zákona č. 137/2007 Z.z. príloha č. 1
 - pravidelné revízie kominového telesa v zmysle vyhlášky č. 401/2007 Z.z. MÚ SR § 20,
 - dodržiavať povinnosti prevádzkovateľov malých zdrojov znečisťovania ovzdušia stanovených v § 16 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší.
3. Pri kolaudačnom konaní spojenom s miestnym šetrením boli zistené nasledovné odchýlky:
 - sekcia "A"
 - jeden jednoizbový byt bude slúžiť pre administratívne účely,
 - na 2.NP nebytový priestor miestnosti č. 2.11, 2.12, 2.13 a 2.14 sú navzájom prepojené so zväčšenými otvormi, ako boli povolené,
 - na 5.NP sú všetky dvere na poťahdznu terasu posuvné,
 - sekcia "B"
 - na 2. NP v miestnosti č. 2.45 WC imobilný sa nerealizovala,
 - WC pre imobilných s umývadlom boli vybudované dispozičnou zmenou miestnosti č. 2.48 a č. 2.55

Nepodstatné zmeny skutočného realizovania stavby oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní je stavebník povinný vyznačiť v dokumentácii. Na tieto zmeny sa navyžaduje osobitné konanie. Uvedená zmena bola prerokovaná s prítomnými účastníkmi a nikto z nich nemal pripomienky a súhlasil so zmenou.

4. Inšpektorát práce Nitra v zmysle § 7 ods.3 písm. c) zákona NR SR č. 125/2008 Z.z. o inšpekcii práce a o zmene a doplnení zákona č. 92/2006 Z.z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 140b ods. 2 zákona č. 30/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zistil nasledovné nedostatky:

Riadenie ROZP
0399

1.V technickej správe resp. projektovej dokumentácii nebolo riešené vyhodnotenie zostatkových ohrození a nebezpečenstiev vyplývajúcich z navrhovaných technických riešení pre kolaudovaný objekt (okrem elektrických zariadení), čo je v rozpore s § 4 a

stavebným úradom v stavebnom konaní.

Podľa § 78 ods. 2 zložili s kolaudačným konaním konanie o zmene stavby pred dokončením a boli na konanie prizvaní aj tí účastníci stavebného konania, ktorých by sa zmena mohla dotýkať.

Na tomto konaní prítomní účastníci konania uplatnili požiadavky, ktoré stavebný úrad skoordinoval a premietal do podmienok rozhodnutia.

Ku stavbe sa vyjadrili: Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Topoľčanoch, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Topoľčanoch, Inšpektorát práce Nitra, Obvodný úrad životného prostredia v Topoľčanoch, Mesto Topoľčany, Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. Nitra OZ Topoľčany. Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné.

Mesto Topoľčany ŠSÚ vydal kolaudačné rozhodnutie na stavebný objekt „SO 02 Spevnené plochy, komunikácie“ pod č. ŠSÚ 2012/07911 zo dňa 30.10.2012.

Mesto Topoľčany vydalo kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Polyfunkčný bytový dom COLORHOUSE - plynová prípojka“ pod č. 2012/Výst.06427-K zo dňa 17.09.2012.

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „SO 03 prípojka KN“ vydalo Mesto Topoľčany pod č. 2012/Výst.07174-K zo dňa 29.10.2012.

Obvodný úrad IP v Topoľčanoch vydal kolaudačné rozhodnutie na stavebný objekt: SO 08 - Odľučovač ropných látok, zadrhovaná kanalizácia“ pod č. ObÚZP-SVS 2012/01076-Ma zo dňa 24.10.2012.

V konaní bolo zistené, že na stavbe boli zistené odchýlky oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní.

Odchýlky oproti dokumentácii overenej stavebným úradom, ktorá bola súčasťou stavebného povolenia sa priznávajú pri kolaudácii stavby a stavebník ich vyznačil v dokumentácii.

Jedná sa o zmenu účelu užívania jedného jednoizbového bytu na administratívne priestory a dispozičné zmeny v objekte.

Skutočné realizovanie stavby a jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení, preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu sa možno podľa § 54 zák. č. 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvolanie sa podáva na Mesto Topoľčany, Nám. M. A. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany.

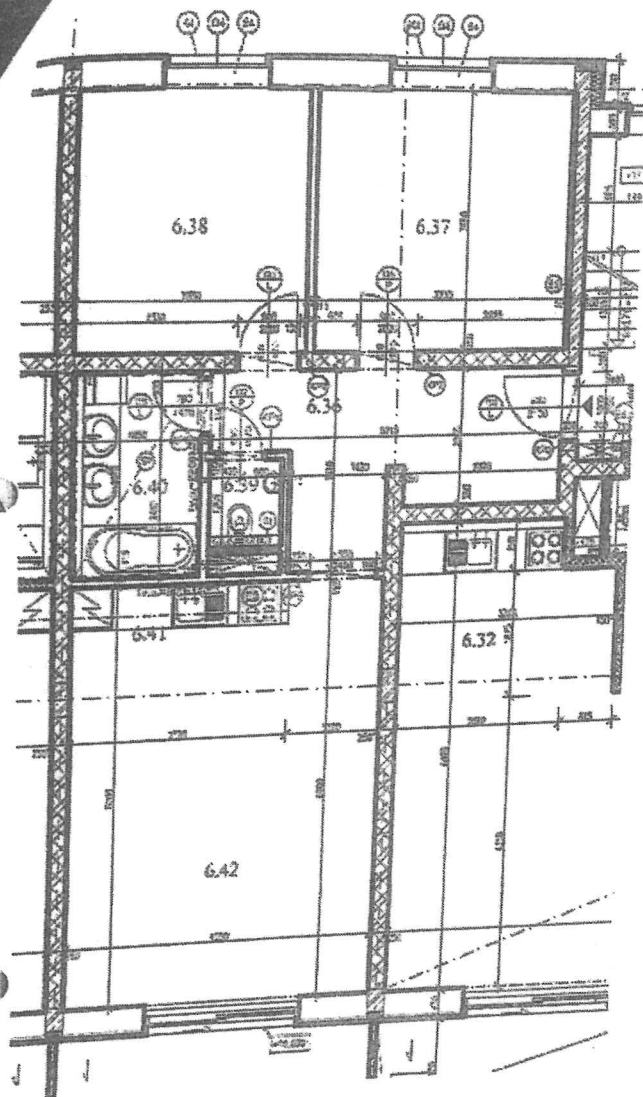
Toto rozhodnutie je možno preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok bol vyrubený vo výške 66,- Eur.



P. Baláž
Ing. Peter Baláž
primátor mesta

Príloha č.1 - Pôdorys bytu



6.36	CHODBA	10,57
6.37	SPALŇA	13,81
6.38	DETSKÁ IZBA	12,28
6.39	WT	1,33
6.40	KUPELŇA	5,38
6.41	KUCHYŇA	4,05
6.42	OBÝVAČIA IZBA	23,00
6.43	VEŠAĽA	7,91

Byt č.15 na 5.p.



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



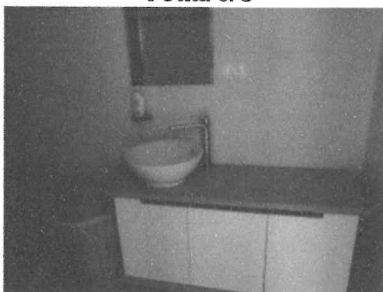
Fotka č. 5



Fotka č. 6



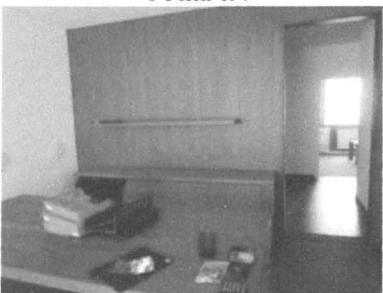
Fotka č. 7



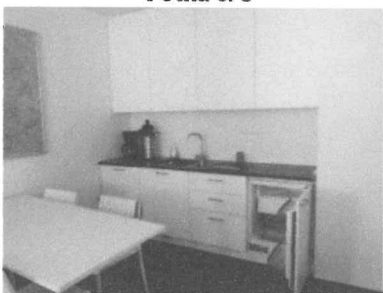
Fotka č. 8



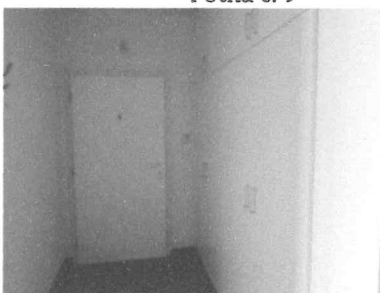
Fotka č. 9



Fotka č. 10



Fotka č. 11



Fotka č. 12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

28 Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 54/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca



