

15.1.2016/ D. H. a. c.



PAMIATKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava

Číslo: PUSR-2016/511-3/1974/KIR
Bratislava, 11. 1. 2016

d. d. 2016

11. 1. 2016

[Handwritten signature]

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky ako miestne a vecne príslušný správny orgán v zmysle ustanovenia § 9 ods. 3 a § 10 ods. 2 písm. e) zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej iba „pamiatkový zákon“) vydáva podľa § 15 ods. 1 zákona v súlade s ustanovením § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov toto

rozhodnutie:

11999/1

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 15 ods. 1 pamiatkového zákona v spojení s ustanovením § 2 ods. 2 pamiatkového zákona

vyhlasuje za národnú kultúrnu pamiatku

Synagógu vo Svätom Jure, okr. Pezinok, Pezinská ul., súp. č. 1577, parcela č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, v zmysle listu vlastníctva č. 7289 stavba zapísaná ako modlitebňa, vo výlučnom vlastníctve Anny Baloghovej rod. Rajnohovej, Pezinská 21, Svätý Jur, pozemok pod stavbou parc. č. 350/4 v zmysle listu vlastníctva č. 701 v spoluvlastníctve Anny Baloghovej rod. Rajnohovej, Pezinská 21, Svätý Jur (spoluvlastnícky podiel 3/4), Jany Baloghovej, Pezinská 21, Svätý Jur (spoluvlastnícky podiel 1/8) a Mareka Balogha, Pezinská 21, Svätý Jur (spoluvlastnícky podiel 1/8).

Odôvodnenie

V zmysle § 2 ods. 3 pamiatkového zákona je kultúrna pamiatka podľa tohto zákona hnutel'ná vec alebo nehnuteľná vec pamiatkovej hodnoty, ktorá je z dôvodu ochrany vyhlásená za kultúrnu pamiatku.

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky (ďalej len „Pamiatkový úrad“) začal dňa 10. 12. 2015 správne konanie o vyhlásení Synagógy za národnú kultúrnu pamiatku na základe

podkladu pre vyhlásenie národnej kultúrnej pamiatky (ďalej len „podklad“), vypracovaného Krajským pamiatkovým úradom Bratislava z vlastného podnetu.

Účastníkom konania, Anne Baloghovej rod. Rajnohovej, Jane Baloghovej, Marekovi Baloghovi a Mestu Svätý Jur, bolo oznámenie o začatí správneho konania spolu s podkladom doručené dňa 10. 12. 2015. K podkladu rozhodnutia zaslalo vyjadrenie Mesto Svätý Jur listom zo dňa 14. 12. 2015, doručeným Pamiatkovému úradu dňa 4. 1. 2016, v ktorom účastník konania oznámil, že nemá námietky k doručeným podkladom. Ostatní účastníci konania sa k podkladu rozhodnutia nevyjadrili.

Pamiatkový úrad v priebehu správneho konania zistil skutočný stav veci tak, ako to ustanovuje § 32 ods. 1 správneho poriadku, pričom vychádzal najmä z predloženej historickej, urbanistickej, architektonickej a umelecko-remeselnej charakteristiky synagógy, umelecko-historického a spoločenského vyhodnotenia stavby a jej súčastí a následne posúdil splnenie kritérií podľa § 15 ods. 1 zákona, podľa ktorého sa vec, ktorá má pamiatkovú hodnotu, vyhlasuje za národnú kultúrnu pamiatku. Keďže podklad pre vyhlásenie veci za národnú kultúrnu pamiatku jednoznačne preukázal pamiatkovú hodnotu, ktorou je podľa § 2 ods. 2 pamiatkového zákona súhrn významných historických, spoločenských, krajinných, urbanistických, architektonických, vedeckých, technických, výtvarných alebo umelecko-remeselných hodnôt, pre ktoré môžu byť veci predmetom individuálnej alebo územnej ochrany, došlo k splneniu kritérií na vyhlásenie Synagógy za národnú kultúrnu pamiatku vo verejnom záujme.

Správny orgán vychádzal zo skutočnosti, že synagóga je jedinou nehnuteľnou pamiatkou na židovskú komunitu vo Svätom Jure, ktorej kontinuálne osídlenie a inštitúcie v meste dokladá archivár Svätého Jura dr. Pavelek od 20. rokov 18. storočia do roku 1942. Synagóga, založená v roku 1791 na pozemku bývalej Jesenákovej kúrie číslo 162, zvané aj Edelhof (Panský dvor), sem bola presťahovaná z „mestského domu na rohu“, nachádzajúceho sa na rohu dnešných ulíc Prostredná a Dr. Kautza. Židia užívali Edelhof ako nájomníci mesta od roku 1869, v ktorom ho nadobudli do vlastníctva. V roku 1876 svätøjurská ortodoxná náboženská obec pristúpila k rekonštrukcii synagógy, ktorú rozšírila a obnovila v duchu architektonického historizmu s uplatnením novorománskeho tvaroslovia na fasádach. Kvalitné architektonické poňatie budovy synagógy z roku 1876 napovedá o účasti školeného, doposiaľ neznámeho architekta, na jej rekonštrukcii. Vedľa synagógy bol postavený obecný dom, tzv. židovský dom, v ktorom boli byty pre zamestnancov, moderné mikve a veľká učebňa. V roku 1900 obec vlastnila synagógu, dva cintoríny, mikve, jatky na výsek kóšer mäsa a učebňu. Pred 1. svetovou vojnou začala židovská obec upadať, pričom holokaust židovstva priniesol jej zánik v roku 1942.

Synagóga je dodnes súčasťou domovej parcely na Pezinskej ul. č. 21, na jej južnom konci pri priestore Jurského potoka. Z urbanistickej situácie vyplýva, že synagóga sa prispôbila staršej urbanistickej situácii územia a je potrebné pre 18. storočie, kedy sem bola funkcia synagógy premiestnená, predpokladať nielen možnosť výstavby budovy synagógy, ale aj možnosť založenia synagógy v staršej existujúcej budove bývalej šľachtickej kúrie. Synagóga v pozdĺžnej osi nadväzuje na južný koniec dvorového krídla obytného domu na susednej parcele. K stavebnej histórii starej synagógy, v bývalej Jesenákovej kúrii, nie sú známe žiadne podrobnejšie fakty. Podľa dostupných zdrojov tu bola postavená synagóga „podľa vzoru barokových synagóg na Morave“. Je pravdepodobné, že dnešná synagóga vznikla rozšírením a obnovou staršej synagógy v 19. storočí. Dôležitým impulzom pre rekonštrukciu synagógy v roku 1876 bol pravdepodobne prechod domu vrátane synagógy do vlastníctva

židovskej obce i rast príslušníkov náboženskej komunity v priebehu 18. a 19. storočia. Predpoklad, že dnešná podoba synagógy vznikla rekonštrukciou staršej budovy podporuje a dokladá rôznorodý charakter muriva súčasného objektu – identifikovateľný je východný a južný obvodový múr staršej budovy, ktorého murivo je kamenné, včlenené do súčasného objektu synagógy, budovanej z tehly. Pôvodná, dvojpodlažná, hmota objektu počas rekonštrukcie bola rozšírená o trakt synagogálnej lode, prídanie rizalitu a predsieni na západnej strane a celá hmota bola zvýšená o jednu úroveň a zastrešená sústavou striech. K novej úrovni poschodia bolo k západnej stene severného traktu pridané vonkajšie uzatvorené schodisko z dvora na poschodie synagogálnej lode. Na tomto efekte sa podieľala aj západná vstupná fasáda s pravouhlými odskokmi jednotlivých častí dispozície a tvar pôdorysu kopírujúca sústava striech. Celá budova dostala novú, historizujúcu, podobu fasád s použitím novorománskeho tvaroslovia pri stvárnení okien. V interiéri bola postavená ženská galéria s dobovo modernými prvkami nosných liatinových stĺpov, pričom galéria sa rozkladala nielen na empora, ale aj na poschodí rizalitu.

Dvojpodlažná budova synagógy je dispozične členená na synagogálnu loď, v pozdĺžnej osi na ňu nadväzujúci severný trakt a na západnej strane pripojený dvojpodlažný rizalit. Pozdĺž západnej strany severného traktu je v exteriéri umiestnené úzke schodisko, po stranách uzatvorené, zastrešené dvomi úrovňami pultovej strechy, ktoré vedie na poschodie synagógy. Synagóga je zastrešená valbovou strechou nad loďou, nižšou sedlovou strechou severného traktu a valbovou strechou nad rizalitom. Na západnej strane synagógy sú dva pôvodné vstupy z exteriéru – na prízemí rizalitu je umiestnený vstup na prízemie lode, na poschodie lode, do tzv. ženskej galérie, viedlo vonkajšie kryté schodisko, ktoré sprístupňovalo pravdepodobne aj prízemie severného traktu. Prízemie i poschodie lode sú jednotraktové, severný trakt objektu pravdepodobne slúžil inštitúciám náboženskej obce (zrejme vo funkcii zasadacej siene, učebne a pod.). Do synagogálnej lode sa vchádza cez predsieň v pôdoryse obdĺžnika s rovným stropom, v ktorej sa nachádzajú dve kamenné lavabá a kamenná tabuľa s dedikačným nápisom k roku 1869, ktorá tvorila pozadie dnes neexistujúcej schránky na milodary. Do lode sa vstupovalo cez široké dvojkrídlové dvere, ktoré však chýbajú, zachované je obložené ostenie otvoru stolárskym kazetovým obkladom, ktorý na strane synagogálnej lode prechádza aj na stenu. Loď synagógy s pôdorysom obdĺžnika je orientovaná s pozdĺžnou osou v smere sever-juh. Priestor je osvetlený trojicou symetricky umiestnených okien – na západnej a južnej strane sú okná umiestnené na oboch podlažiach, na východnej strane iba na poschodí – v úrovni prízemie bol umiestnený svätostánok, z ktorého sa zachovala len nika v stene pre skrinku na uloženie Tóry, architektúra svätostánku zanikla. Loď má rovný strop, na južnej, západnej a severnej strane prebieha empora ženskej galérie. Empora je na prízemí podopretá dvomi štíhlymi liatinovými stĺpmi v priestore lode, s pätkou, kanelovaným driekom a hlavicou s prekladom. Empora je drevená s rovným omietnutým podhl'adom. V súčasnosti je ohradená jednoduchým nepôvodným provizórnym dreveným zábradlím. Podlahu synagógy pravdepodobne tvorila dosková dlážka, ktorej pozostatky sú viditeľné na niektorých miestach dodnes. Strop lode bol rovný, konštrukčne riešený ako trámový (resp. drevený väzníkový), zospodu s rovným doskovým podhl'adom, omietnutým na palach. Strop, steny a podhl'ady empory nesú maľovanú šablónovú výmaľbu v tónoch okrovej a tehlovočervenej na bielom podklade stropu a pieskovom podklade stien, ktorej vznik je predpokladaný v 20. – 30. rokoch 20. storočia. Pod výmaľbou presvitá staršia výmaľba s použitím sýtomodrej, fialovej a hnedej farby, ktorá vystupuje na stenách a strope spolu s líniovým dekorom z drobných kvietkov a zachovanou maľovanou veľkou modrou ružicou uprostred jedného z podhl'adov empory. Táto výmaľba pochádza z fázy rekonštrukcie v roku 1876. Na podhl'adoch empory sa

vyskytuje aj ďalšia vrstva s použitím pastelovomodrých plôch a oranžových úzkych pásov, ktorá vznikla pravdepodobne pred rokom 1942. Ženská galéria je na západnej strane rozšírená aj do 2. podlažia rizalitu, nad predsieň prostredníctvom širokého segmentového výrezu na západnej obvodovej stene lode, ktorá má identickú výmalbu stien a stropu ako v lodi. Exteriérový vzhl'ad synagógy resp. architektonické riešenie jej fasád zodpovedá fáze rekonštrukcie z roku 1876. Fasády boli hladko omietnuté a upravené striedmym architektonickým tvaroslovím, ktoré je dnes zachované súvislejšie len na západnej strane, je však doložené historickými fotografiami a ďalšími ikonografickými prameňmi. Pôvodný vstup na prízemí synagógy je umiestnený na západnej strane v severnej strane predsieni v smere príchodu od Pezinskej ulice. Vstup je obdĺžnikový so segmentovým ukončením s kamenným portálom s profilovanou plastickou lištou po vonkajšom obvode. Zachované sú dvojkřídlové vstupné drevené dvere s kazetovým členením spolu s pôvodnou liatinovou kľučkou a štítkom na kľúčovú dierku.

Súčasný stav objektu z hľadiska originality ukazuje, že koncepčný stavebno-historický vývoj synagógy bol ukončený rekonštrukciou v roku 1876 s neskoršími zásahmi pravdepodobne iba v rozsahu interiérovej výmalby lode a emory z 20. – 30. rokov 20. storočia a vo fáze pred rokom 1942. Po roku 1942 neboli vykonané žiadne úpravy väčšieho rozsahu, preto zachovaná substancia stavby uchováva štruktúry a prvky z obdobia pred rokom 1942, pričom hmotovo-tvarové, dispozičné a architektonické riešenie, krovové a stropné konštrukcie, majú pôvod v 19. storočí. Zánik židovskej komunity vo Svätom Jure počas 2. svetovej vojny a po nej znamenal nevyužívanie objektu na pôvodný účel a jeho postupné chátranie, ktoré sa prejavilo i úbytkom originálnych prvkov najmä omietok exteriéru, okenných výplní a čiastočnej devastácii stropných a krovových konštrukcií vrátane strechy. Napriek tomu sa zachovali hodnotné originálne prvky v objekte: dve kamenné lavabá pravdepodobne z 18. storočia a prelomu 19. a 20. storočia, kamenné súčasti schránky na milodary s dedikačným nápisom z roku 1869, kamenný portál vstupu do synagógy z roku 1876, do omietky rytý nápis nad vstupom, stolárske kazetové vstupné dvere v predsieni a stolárske obložky zárubní v interiéri lode, kamenná tabuľa na pamiatku padlých v 1. svetovej vojne.

Budova si zachováva integrovaný stav celku, pôvodnú dispozíciu, rozvrh a tvary otvorov na fasádach. Ucelene je zachované najmä hmotovo-priestorové riešenie a dispozícia budovy, základné architektonické riešenie, vrátane umelecko-remeselných a výtvarných prvkov a detailov, viažuce sa k pôvodnej funkcii a architektúre synagógy.

Objekt je nositeľom súboru pamiatkových hodnôt:

Hodnoty urbanistickej: Synagóga je dlhodobou (cca. 225 rokov) súčasťou historickej pôdorysnej a priestorovej štruktúry územia medzi Pezinskou a Mikovíniho ulicou, je nenahraditeľnou súčasťou Mestskej pamiatkovej rezervácie Svätý Jur. Je situovaná na parcele staršej šľachtickej kúrie grófa Jesenáka, ktorá je zaznamenaná na mape Svätého Jura z roku 1769. Od konca 18. storočia a v 19. storočí poskytovala táto parcela a pravdepodobne aj jej staršia zástavba okrem miesta pre synagógu aj obydlia pre husté židovské osídlenie a sídlo pre inštitúcie svätójurskej židovskej náboženskej obce. Synagóga, rovnako ako dva rímskokatolícke kostoly, evanjelický kostol, bývalé šľachtické domy, koncentrujúce sa najmä v križovaní ulíc Dr. Kautza a Prostredne ul. a mestské hradby, je neoddeliteľnou súčasťou historickej urbanistickej kostry mesta Svätý Jur aj jeho historického obrazu. Synagóga artikuluje historický zadný mestský priestor pri Jurskom potoku, v ktorom sa zbiehajú zelené konce domových parciel Pezinskej a Prostrednej ul., na jedinečný priestor v hierarchii mestských priestorov. Synagóga predstavuje aj jedinečný bod vo vnímaní priestorov mesta ako súčasť mentálnej mapy jeho obyvateľov. Synagóga svojim tvarom pôdorysu, hmoty, mierkou, polohou

pozdĺžneho pôdorysu paralelne s parcelnými čiarami, ale tiež materiálou podstatou zapadá do tradičného rámca urbanistickej štruktúry mesta a teda reprezentuje hodnoty mestského historického urbanizmu, ktoré sú historicky a vývojovo staršie ako samotná budova. V urbanistickej situácii synagógy, ktorá je umiestnená v odstupe od hlavný ulíc mesta, sa popritom odrážajú osobitosti spoločenského postavenia židovskej menšiny na konci 18. storočia ako tolerovanej skupiny. Urbanistické osobitosti synagógy vyplývajúce z náboženských zvyklostí židov, sú v prípade tejto redukované na orientáciu vstupov do budov na západnú stranu. Z hľadiska mestskej parcelácie ide ale o umiestnenie predsieni a vstupov na zadnej bočnej strane budovy v hĺbke parcely. Týmto sa synagóga líši od mladších synagóg susedných miest (napr. Modra), ktoré majú predsieň so vstupmi umiestnenú v uličnom priečelí pred lodou. Predpísaná orientácia svätostánku na východ sa v prípade synagógy premietla len do jej architektonického riešenia východnej strany a fasády lode, kde jediné kruhové okno budovy poukazovalo na umiestnenie svätostánku.

Hodnoty historickej a spoločenskej: Synagóga je z historického hľadiska kľúčovým a dnes jediným nehnuteľným hmotným dokladom židovského osídlenia v meste Svätý Jur. Budova dokumentuje históriu a význam prosperujúcej a početnej, viac ako dve storočia kontinuálne budovanej svätajurskej židovskej obce v priebehu 18. – 1. polovice 20. storočia. Svätajurská židovská komunita nasledovala religiózny život bratislavskej komunity. História tejto obce je spojená s veľkou osobnosťou svetovej židovskej ortodoxie – s bratislavským rabinom Chatamom Soférom, ktorý sa v roku 1809 uchýlil vo Svätom Jure a napísal tu svoju jedinú autobiografickú prácu „Kniha pamäte“. Taktiež tu pôsobili ďalšie osobnosti židovského náboženského života (Samuel Nádaš ako hlavný rabin v 19. storočí, v rokoch 1836-1861 Moše Brezova, najvýznamnejší žiak Chatama Sofera). Synagóga predstavuje kultúrne dedičstvo celoslovenského významu a s ohľadom na fakt tragického a totálneho zániku tradičných židovských komunít v európskych štátoch v polovici 20. storočia i dedičstvo európskeho významu.

Hodnoty architektonickej: Synagóga, založená na konci 18. storočia a v roku 1876 rekonštruovaná v duchu historizmu s uplatnením novorománskych tvaroslovných prvkov na fasádach a s doplnením synagogálnej lode o emporu ženskej galérie, podopretú v danej dobe modernými prvkami liatinových stĺpov, spolu s farebnou šablónovou výmalbou interiéru, je reprezentantom starších stavieb daného druhu na území západného Slovenska, pričom koncept rekonštrukcie z roku 1876 zapadá do staveľskej praxe mesta i regiónu, ale aj praxe židovských obcí v regióne v danom období, v ktorom sa uplatňoval architektonický historizmus. Synagóga je jediným reprezentantom synagogálnej architektúry v meste. Charakterizuje ju striednosť a konzervatívne poňatie, čo verne reprezentuje židovskú obec vo Svätom Jure – odráža náboženské potreby, ako i možnosti komunity, ktorá ju pre svoj náboženský život vybudovala. Budova je zachovaná s vysokou mierou originality tvaru, hmoty, dispozície a architektonického riešenia interiéru i exteriéru. V origináli sú zachované pôvodné umelecko-remeselné a výtvarné prvky a detaily architektúry viažuce sa k pôvodnej funkcii: kamenné lavabo s predpokladaným vznikom v 18. storočí, kamenná nápisová doska so zeleným lineárnym dekorom a nápisom s datovaním, prvky a riešenia z obdobia rekonštrukcie v r. 1876 – kamenný portál vstupu do predsieni, rytý nápis do omietky nad vstupom, šablónová výmalba interiéru, stavebno-stolárske prvky kazetových vstupných dverí v predsieni a obložiek ostenia interiérových dverí, zvyšky drevených okenných výplní, liatinové stĺpy a ďalšie vývojovo mladšie prvky ako kamenné lavabo z prelomu 19. a 20. storočia, pamätná tabuľa padlým v 1. svetovej vojne, súčasná výmalba celku interiéru z 20. – 30. rokov 20. stor. a posledná výmalba podhľadov empory spreď roku 1942.

Synagóga, ktorá patrí medzi osem zachovaných synagóg v Bratislavskom kraji a ktorá predstavuje jednu z mála zachovaných synagóg na území Slovenska pôvodom starších ako z 19. storočia, svojim situovaním a pamiatkovými hodnotami v spojení so spoločenským záujmom na zachovaní veci napĺňa stanovené kritéria pre vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku.

Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších ústavných zákonov v čl. 44 ods. 2 ukladá každému povinnosť chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo. Podrobnosti o právach a povinnostiach v súvislosti s touto povinnosťou sú ustanovené zákonom (čl. 44 ods. 5 Ústavy Slovenskej republiky). Ochrana kultúrneho dedičstva je verejným záujmom, čo vyjadruje aj Deklarácia Národnej rady Slovenskej republiky v uznesení č. 91/2001 Z. z., pričom Slovenská republika je tiež v tejto oblasti viazaná medzinárodnými svetovými a európskymi dohovorom o ochrane kultúrneho a prírodného dedičstva.

V zmysle ustanovenia § 27 ods. 1 pamiatkového zákona sa základná ochrana kultúrnej pamiatky rozumie súhrn činností a opatrení vykonávaných na predchádzanie ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky, na trvalé udržiavanie dobrého stavu vrátane prostredia kultúrnej pamiatky a na taký spôsob využívania a prezentácie, ktorý zodpovedá jej pamiatkovej hodnote a technickému stavu.

Podľa § 27 ods. 2 pamiatkového zákona v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.

Vzhľadom na uvedené rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 53 a § 58 ods. 1 správneho poriadku má účastník konania právo podať proti tomuto rozhodnutiu odvolanie na Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky. Podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku sa odvolanie proti tomuto rozhodnutiu podáva prostredníctvom Pamiatkového úradu Slovenskej republiky a to v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov za podmienok ustanovených v § 247 a nasl. zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.



Mgr. Slavomír Katkin
námestník generálnej riaditeľky

Rozhodnutie sa doručí – do vlastných rúk:

1. Anna Baloghová, Pezinská 21, 900 21 Svätý Jur
2. Jana Baloghová, Pezinská 21, 900 21 Svätý Jur
3. Marek Balogh, Pezinská 21, 900 21 Svätý Jur
4. Mesto Svätý Jur, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur

Rozhodnutie sa doručí – doporučene:

5. Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok – po nadobudnutí právoplatnosti

Na vedomie:

6. Krajský pamiatkový úrad Bratislava
7. Pamiatkový úrad SR na založenie do spisu



T 29.6.20

Číslo: KPUBA-2020/5033-8/40602/AUG
Bratislava 03.06.2020

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ BA“) podľa § 11 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), ktorý je vecne príslušným správnym orgánom a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona je miestne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva toto

rozhodnutie

KPÚ BA podľa § 31 ods. 1, 2 a 3 a v nadväznosti na § 29 ods. 1 pamiatkového zákona Okresnému úradu Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 7289 ako správcovi národnej kultúrnej pamiatky Synagógy na Pezinskej ul., Svätý Jur, pozemok registra „C“ parcelné č. 350/4, stavba súpisné č. 1577, k. ú. Svätý Jur (ďalej aj „NKP“ alebo „Synagóga“), zapísanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 11999/1, ktorá sa nachádza v Mestskej pamiatkovej rezervácii Svätý Jur, **nariaďuje vykonať tieto opatrenia:**

1. Zabezpečiť objekt NKP proti atmosférickým vplyvom tak, aby sa zabránilo ohrozeniu pamiatkových hodnôt NKP.
2. Za účelom prípravy prác podľa bodu č. 1 správca zabezpečí spracovanie dokumentácie - „Odborného statického návrhu“. Dokumentácia môže byť vypracovaná len autorizovaným stavebným inžinierom pre statiku stavieb, so skúsenosťami s obnovou historických stavieb. Pre vyhotovenie dokumentácie KPÚ BA určuje tieto podmienky:
 - a. Prípadný návrh na odstránenie časti alebo celku krovu (okrem už zrušeného krovu nad rizalitom so západnou predsieňou a strešného plášťa nad severovýchodným nárožím strechy hlavnej lode synagógy) v rámci „Odborného statického návrhu“ je prípustný len v prípade, ak statik vylúči možnosť opravy krovu.
 - b. Ak bude súčasťou „Odborného statického návrhu“ návrh odstránenia časti alebo celku krovu, bude takýto návrh obsahovať:
 - podmienku predchádzajúceho geodetického zamerania tvaru strechy ako podkladu pre budúcu koncepčnú pamiatkovú obnovu strechy,
 - podmienku na ochranu a chránené dočasné uloženie jednotlivých konštrukčných prvkov po ich vybratí z konštrukčného celku, aby mohli byť vyhodnotené z hľadiska možnosti nového uplatnenia v rámci budúcej koncepčnej pamiatkovej obnovy,
 - podmienky na zabezpečenie zachovávaných konštrukcií a priestorov v priebehu rozoberania krovu a v režime dočasného zabezpečenia, t.j. kým dôjde k obnove funkcie strechy.
 - c. „Odborný statický návrh“ bude obsahovať návrh etapizácie prác zabezpečenia objektu proti atmosférickým vplyvom podľa závažnosti a dôležitosti a predpokladaný čas realizácie zabezpečenia NKP.
 - d. „Odborný statický návrh“ bude v maximálnej miere rešpektovať a ochraňovať originálnu stavebnú podstatu a architektonické pamiatkové hodnoty budovy synagógy v interiéri aj exteriéri. Bude zameraný na taký návrh zabezpečenia, ktorý

zachová predpoklady pre koncepčnú pamiatkovú obnovu originálu budovy. Originálne pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky sú: hmota, tvar (vrátane vonkajšieho schodiska) a konštrukcie budovy aj so stopami staršieho vývoja v murovaných konštrukciách budovy, stvárnenie fasád s čiastočne zachovanými omietkami, s plastickým tvaroslovím (rímsy, šambrány, pilastre) a s nálezom výtvarnej výzdoby s kvádrovaním na západnej fasáde, s torzálne zachovanými okennými výplňami a s architektonickými prvkami dverí, klampiarskych článkov, pamätnej tabule padlým v 1. svetovej vojne, taktiež sú originálnymi hodnotami budovy celé dispozičné riešenie interiéru s galériou na liatinových stĺpoch v priestore a s miestnosťami prilahlými k východnej strane synagogálnej lode, architektonické prvky interiéru: kamenná dlažba v lodi, narušené a čiastočne zrútené konštrukcie stropov s drevenými stropnými podhladmi a vrstvami výmalby, interiérové omietky s vrstvami výmalby, dvere, krátke kamenné schody v lodi, dve kamenné lavabá, kamenná tabuľka schránky na milodary s dedikačným nápisom.

3. „Odborný statický návrh“ bude v priebehu spracovania prerokovaný s KPÚ BA a bezprostredne po dopracovaní predložený na odsúhlasenie KPÚ BA podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona ako podklad pre ďalšiu prípravu a realizáciu zabezpečenia NKP. „Odborný statický návrh“, spracovaný podľa vyššie uvedených podmienok, predložiť KPÚ BA v lehote **najneskôr do 30.09.2020**.
4. Zabezpečovacie práce podľa schválenej dokumentácie a záväzného stanoviska KPÚ BA o tejto dokumentácii realizovať v lehote **najneskôr do 30.11.2020**.

Odôvodnenie

KPÚ BA začal správne konanie z vlastného podnetu z dôvodu zisteného stavu ohrozujúceho zachovanie pamiatkových hodnôt národnej kultúrnej pamiatky a nezabezpečenia základnej ochrany národnej kultúrnej pamiatky Synagógy na Pezinskej ul., Svätý Jur, pozemok registra „C“ parcelné č. 350/4, stavba súpisné č. 1577, k. ú. Svätý Jur (ďalej aj „NKP“ alebo „Synagóga“), zapísanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 11999/1, ktorá sa nachádza v Mestskej pamiatkovej rezervácii Svätý Jur.

KPÚ BA postupoval v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, ktorým dal príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy. Rozhodnutie KPÚ BA vychádza zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu, pričom KPÚ BA dbal o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. Za účelom presného a úplného zistenia skutočného stavu veci si KPÚ BA zaobstaral nasledovné podklady pre rozhodnutie: Nariadenie vlády SR č. 479 z 23. mája 1990 o vyhlásení pamiatkovej rezervácie v meste Svätý Jur, dokument Zásady pamiatkovej starostlivosti pre mesto Svätý Jur, vyjadrenie účastníka konania, všeobecne známe skutočnosti alebo skutočností známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti.

Začatie správneho konania oznámil KPÚ BA účastníkovi konania listom č. KPUBA-2020/5033-1/15280/AUG zo dňa 25.02.2020. V tomto liste KPÚ BA zároveň vyzval účastníka konania, aby pred vydaním rozhodnutia uplatnil svoje námietky a pripomienky a vyjadril sa k podkladom rozhodnutia.

KPÚ BA dňa 17.03.2020 zaevidoval list účastníka konania Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-MPO-2020/059275 zo dňa 10.03.2020, v ktorom účastník konania žiadal KPÚ BA o predĺženie lehoty na podanie stanoviska do 10.04.2020. Úradným listom č. KPUBA-2020/5033-3/24054/AUG zo dňa 30.03.2020 KPÚ BA informoval účastníka konania, že jeho žiadosti o predĺženie lehoty na podanie stanoviska do 10.04.2020 sa vyhovuje. Následne dňa 27.04.2020 zaevidoval KPÚ BA list účastníka konania Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-MPO-2020/059275 zo dňa 14.04.2020 adresovaný Mestu Svätý Jur – stavebnému úradu, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur a zaslaný KPÚ BA na vedomie. V tomto liste sa Okresný úrad Bratislava vyjadruje k výzve stavebného úradu

na predloženie dokumentácie „Odborného statického návrhu“, požaduje predĺženie lehoty na predloženie dokumentácie o 60 dní a uvádza ďalšie skutočnosti súvisiace so zmenou vlastníckych práv k predmetnej nehnuteľnosti. Nakoľko KPÚ BA nebolo v lehote do 10.04.2020 doručené žiadne iné stanovisko účastníka konania, považuje KPÚ BA list zo dňa 14.04.2020 adresovaný Mestu Svätý Jur – stavebnému úradu, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur a zaslaný KPÚ BA na vedomie za vyjadrenie účastníka konania ku konaniu KPÚ BA o náprave stavu NKP Synagógy vo Svätom Jure.

So stavebno-technickým stavom NKP sa KPÚ BA oboznámil na základe dohľadov vykonaných v rámci predchádzajúcich úradných konaní dňa 14.08.2018 a 4.4.2019, s aktuálnym stavom NKP sa KPÚ BA oboznámil miestnym zisťovaním z uličného priestranstva Mikovíniho ulice. Nakoľko na základe týchto podkladov sú KPÚ BA pomery na predmetnom objekte dostatočne známe, KPÚ BA v aktuálnom konaní upustil od zvolania obhliadky na tvare miesta.

Pri vyššie uvedených obhliadkach KPÚ BA zistil havarijný stav strechy objektu, ktorý je následkom dlhodobého samovoľného chátrania a dvoch čiastkových havárií v rozsahu zrútenia strešného plášťa západného rizalitu do interiéru a zrútenia strešného plášťa nad severovýchodným nárožím strechy hlavnej lode budovy do interiéru. Vplyvom týchto havárií nie je zabezpečená ochrana nosných častí stavby ani ďalších hodnotných súčastí a detailov interiéru stavby pred atmosférickými vplyvmi, čo predstavuje závažné a bezprostredné ohrozenie kultúrnej pamiatky. Náprava tohto stavu je z hľadiska záchrany pamiatkových hodnôt kultúrnej pamiatky nevyhnutná a jej zabezpečenie je potrebné vykonať urýchlene.

K pamiatkovým hodnotám objektu Synagógy vo Svätom Jure uvádza KPÚ BA nasledovné:

Synagóga na Pezinskej ulici č. 21 je jedinou nehnuteľnou pamiatkou na židovskú komunitu vo Svätom Jure, ktorej kontinuálne osídlenie a inštitúcie v meste je doložené od 20. rokov 18. stor. do roku 1942. Synagóga je dôležitou a nenahraditeľnou súčasťou historickej urbanistickej skladby mesta v priestore medzi Pezinskou a Mikovíniho ulicou, je nositeľom významných historických, urbanistických a architektonických hodnôt. Od roku 1942 neslúži pôvodnému účelu a samovoľne chátra.

Budova synagógy sa nachádza v severovýchodnej časti historického jadra mesta Svätý Jur a Mestskej pamiatkovej rezervácie Svätý Jur. Dnes je súčasťou domovej parcely na Pezinskej ul. č. 21, na ktorej sa v 18. storočí nachádzala šľachtická kúria Jesenákovcov. Synagóga vznikla pravdepodobne prestavbou zadnej časti severného dvorového krídla kúrie po roku 1790 a v roku 1876 bola rozšírená a prestavaná v duchu architektonického historizmu. Túto historickú podobu si zachovala doposiaľ.

Synagóga sa rozkladá na pozdĺžnom pôdoryse, orientovanom v osi sever – juh. Hmotou prízemnia nadväzuje na dvorové krídlo domu č. 21. Synagóga je dvojpodlažná budova, pokrytá vlastným zastrešením, tvoreným sústavou štyroch šikmých nadväzujúcich striech buď plynulým nadviazaním strešných rovín alebo prienikom striech v úžľabiach. Základnými časťami dispozície synagógy je loď synagógy, v pozdĺžnej osi nadväzujúci severný diel, dvojpodlažný rizalit, pôvodne so vstupom mužov, ktorý sa primkýna k lodi na západnej strane a úzke stúpacé schodisko, umiestnené pri západnej strane severného dielu, pôvodne slúžiace pre vstup žien na galériu synagógy, zo strán uzatvorené a zastrešené dvomi úrovňami pultovej strechy.

Do súčasnosti zachované originálne hodnoty budovy pochádzajú predovšetkým zo stavu rekonštruovanej synagógy z roku 1876, po ktorej došlo pravdepodobne už len k obnoveniu výmalby interiéru. Budova však zachováva aj stopy staršieho vývoja, zhmotnené v kamennej časti budovy, a viažuce sa na fázu konca 18. storočia, kedy boli na parcelu lokalizované inštitúcie židovskej náboženskej obce a pravdepodobne aj na predchádzajúcu fázu renesančnej kúrie zo 17. storočia. Po roku 1942 boli na budove synagógy vykonané už len utilitárne a z hľadiska pôvodného určenia budovy degradačné zásahy a úpravy. Synagóga bola cez 2. svetovú vojnu terčom vandalizmu. Po vojne sa stala hospodárskym objektom, boli vytvorené hospodárske dvere na východnej strane v osi svätostánku, ktorý neexistuje, a bolo vložené interiérové jednoramenné drevené schodisko na emporu (galériu). Zachovaná substancia teda uchováva štruktúry a prvky z obdobia pred rokom 1942, pričom hmotovotvarové, dispozičné a architektonické riešenie, krovové a stropné konštrukcie majú pôvod v rekonštrukcii 1876. Na stenách v interiéru sú rozlíšiteľné dve vrstvy výmalby,

pravdepodobne z roku 1876 a z medzivojnového obdobia. Úbytok originálnych prvkov po roku 1942 sa týka omietok exteriéru, ktoré sa v ucelenejšom, ale dokumentačne výpovednom stave zachovali len na západnej strane a tiež sa týka okenných výplní, z ktorých sa zachovali len okenné rámy v dezolátnom stave. Zachované sú hodnotné originálne prvky: dve kamenné lavabá pravdepodobne z 18. a prelomu 19./20. stor., kamenné súčasti schránky na milodary s dedikačným nápisom z roku 1869, kamenný portál vstupu na prízemie synagógy z roku 1876, do omietky rytý nápis nad vstupom na prízemie synagógy, stolárske kazetové vstupné dvere v predsieni a stolárske obložky zárubní v interiéri lode, liatinové stĺpy, podopierajúce galériu, samotná ženská galéria, kamenná tabuľa na pamiatku padlých v 1. svetovej vojne. Na obhliadke 4. 4. 2019, kedy cez diery v streche prúdilo do interiéru viac denného svetla, KPÚ zistil na podlahe lode prítomnosť kamennej dlažby.

KPÚ BA v tomto správnom konaní vychádza predovšetkým z nasledovných ustanovení pamiatkového zákona:

Podľa § 28 ods. 2 písm. a) pamiatkového zákona je vlastník kultúrnej pamiatky povinný vykonávať na svoje náklady základnú ochranu kultúrnej pamiatky“ a podľa § 28 ods. 2 písm. b) užívať kultúrnu pamiatku v súlade s jej pamiatkovou hodnotou

Podľa § 27 ods. 1 pamiatkového zákona základná ochrana kultúrnej pamiatky je súhrn činností a opatrení vykonávaných na predchádzanie ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky, na trvalé udržiavanie dobrého stavu vrátane prostredia kultúrnej pamiatky a na taký spôsob využívania a prezentácie, ktorý zodpovedá jej pamiatkovej hodnote a technickému stavu.

Podľa § 30 ods. 1 pamiatkového zákona je každý povinný správať sa tak, aby svojím konaním neohrozil základnú ochranu kultúrnych pamiatok podľa § 27 a základnú ochranu pamiatkových území podľa § 29 a nespôsobil nepriaznivé zmeny stavu pamiatkového fondu a stavu archeologických nálezísk.

Podľa § 31 ods. 1 a 2 pamiatkového zákona ak krajský pamiatkový úrad zistí, že vlastník nezabezpečuje základnú ochranu kultúrnej pamiatky podľa § 27 alebo nehnuteľnosti v pamiatkovom území podľa § 29, začne konanie o to, aby vlastník v určenej lehote a za určených podmienok zabezpečil na vlastné náklady nápravu, a to najmä uvedením veci do stavu, ktorý neohrozuje zachovanie jej pamiatkových hodnôt. Ak sa na uskutočnenie nápravy vyžaduje prípravná dokumentácia, projektová dokumentácia alebo iné podklady, krajský pamiatkový úrad v konaní podľa odseku 1 uloží vlastníčkovi ich predloženie v určenom rozsahu a lehote.

KPÚ BA vo veci nápravy stavu ohrozujúceho zachovanie pamiatkových hodnôt národnej kultúrnej pamiatky a nezabezpečenia základnej ochrany národnej kultúrnej pamiatky Synagógy na Pezinskej ul., Svätý Jur viedol konanie už voči predchádzajúcej vlastníčke. Mesto Svätý Jur – stavebný úrad (ďalej „SÚ“) začal na základe zistení štátneho stavebného dohľadu dňa 14.08.2018 správne konanie o nevyhnutných úpravách na stavbe „Synagóga – modlitebňa“, ktorého začiatok oznámil oznámením č. Výst./14005/1724/2018-Po zo dňa 24.09.2018 o začatí konania o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti, o upustení od ústneho pojednávania, obsahujúcim aj výzvu (ďalej aj „Výzva SÚ z 24.09.2018“). Podľa výzvy SÚ z 24.09.2018 mal vlastník nehnuteľnosti „Synagóga – modlitebňa“ na pozemku p.č. 350/4 v k.ú. Svätý Jur, č. súp. 1577, ul. Pezinská, Svätý Jur v termíne 60 dní predložiť dokumentáciu „Odborný statický návrh oprávnenou osobou, na zabezpečenie NKP proti atmosférickým vplyvom a zabezpečenia stavby tak, aby spĺňala základné požiadavky na stavby kladené v § 43d stavebného zákona a zabránilo sa ohrozeniu pamiatkových hodnôt NKP“.

KPÚ BA vydal v správnom konaní stavebného úradu o nevyhnutných úpravách na stavbe „Synagóga – modlitebňa“ záväzné stanovisko č. KPUBA-2018/17015-5/79616/HAB zo dňa 05.10.2018, v ktorom sa stotožnil s oznámením a výzvou SÚ z 24.09.2018 a určil podmienky pre spracovanie „Odborného statického návrhu“ z hľadiska požiadaviek pamiatkovej ochrany. So záväzným stanoviskom KPÚ BA zo dňa 05.10.2018 sa stavebný úrad vysporiadal tak, že listinou č. Výst./14816/1724/2018-Po zo dňa 18.10.2018 pod názvom „Oznámenie o doplnených nových skutočnostiach k začatému konaniu o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti (pred vydaním

rozhodnutia) a upozornenie na zabezpečenie ďalších súvisiacich povinností“ (ďalej „Oznámenie SÚ z 18.10. 2018“) vlastníčkovi oznámil podmienky záväzného stanoviska KPÚ BA zo dňa 05.10.2018 a toto záväzné stanovisko priložil k oznámeniu SÚ z 18.10.2018. Stavebný úrad v Oznámení SÚ z 18.10.2018 neprijal podmienku KPÚ BA v bode 1) záväzného stanoviska KPÚ BA zo dňa 05.10.2018 na zmenu – skrátenie termínu predloženia dokumentácie na 4 týždne, a z dôvodu právnej istoty ponechal plynúť lehotu na splnenie podmienok podľa Výzvy SÚ z 24.09.2018. Zároveň stavebný úrad v Oznámení SÚ z 18.10.2018 určil povinnosť dodržať ostatné podmienky (v bodoch 2-6) záväzného stanoviska KPÚ BA zo dňa 05.10.2018 pri vypracovaní požadovanej dokumentácie.

Vzhľadom na neplnenie podmienok Výzvy SÚ z 24. 9. 2018 a Oznámenia SÚ z 18. 10. 2018 zo strany vlastníčky zaslal KPÚ BA vlastníčke výzvu č.: KPUBA-2019/6005-1/10969/HAB zo dňa 11.02.2019, ktorou ju vyzval, aby v termíne do 30 dní od doručenia tejto výzvy predložila KPÚ BA podľa vyššie uvedených stanovísk požadovanú dokumentáciu „Odborný statický návrh“. Ani na základe tejto výzvy nedošlo k prerokovaniu a k predloženiu Odborného statického návrhu na KPÚ BA.

V marci 2019 KPÚ BA pohľadom z verejných priestranstiev zistil, že došlo k ďalšej výraznej deštrukcii na streche kultúrnej pamiatky – na severovýchodnej strane strechy hlavnej lode vznikla plošne rozsiahla diera. Vzhľadom na uvedené KPÚ BA zvolal na deň 04.04.2019 obhliadku, ktorú KPÚ BA aj uskutočnil, spísal na mieste záznam z obhliadky a vyhotovil fotodokumentáciu. Možnosť obhliadky interiéru aj exteriéru bola obmedzená kvôli sutine zo zrúteného strešného pláštia v SV rohu strechy haly, ktorá ešte viac zavalila predsieň na prízemí, čo znemožnilo otvoreniu dverí smerujúcich na západný dvor, aby mohla byť obhliadnutá haváriou zasiahnutá strecha zo dvora. Sutina padla aj na strop haly nad galériou a táto záťaž spôsobuje priehyb stropu nad galériou. Prípadné navlhnutie a zväčšenie tiaže sute (vodou cez dieru v strešnom plášti) môže viesť k zrúteniu stropu a konštrukcie galérie pod ním. Cez chýbajúci strešný plášť v SV rohu preniká do haly denné svetlo, z čoho možno usudzovať značný plošný rozsah zrúteného pláštia, pravdepodobne v rozsahu 2-3 krokvových polí. Podľa obhliadky zatiaľ nedošlo k zrúteniu krovu v danom mieste.

Vzhľadom na skutočnosť, že vlastníčka bola už dňa 14.08.2018 upozornená na urgentnosť riešenia havarijného stavu strechy budovy synagógy, avšak opakovane neplnila podmienky výziev stavebného úradu a KPÚ BA, začal KPÚ BA správne konanie o opatreniach na nápravu podľa § 31 ods. 1 a 2 pamiatkového zákona. Výsledkom konania bolo rozhodnutie KPÚ BA č. KPUBA-2019/6005-7/36710/HAB zo dňa 10.06.2019, v ktorom KPÚ BA nariadil vlastníčke vypracovanie dokumentácie „Odborného statického návrhu“ na zabezpečenie objektu proti atmosférickým vplyvom s podmienkami na spracovanie dokumentácie zodpovedajúcimi podmienkam v bodoch č. 2-5 záväzného stanoviska č. KPUBA-2018/17015-5/79616/HAB zo dňa 05.10.2018 a výzvy KPÚ BA č. KPUBA-2019/6005-1/10969/HAB zo dňa 11.02.2019. Rozhodnutie KPÚ BA č. KPUBA-2019/6005-7/36710/HAB zo dňa 10.06.2019 nenadobudlo právoplatnosť z dôvodu úmrtia vlastníčky.

Z dôvodu postupne zhoršujúceho sa stavu objektu, zisteného na obhliadke dňa 04.04.2019 a z toho vychádzajúcej potreby urýchleného zabezpečenia objektu KPÚ BA už neadresoval ďalšie výzvy aktuálnemu správcovi stavby a začal správne konanie o náprave stavu ohrozujúceho zachovanie pamiatkových hodnôt.

K podmienkam a k lehotám plnenia podmienok, stanoveným vo výrokovej časti tohto rozhodnutia KPÚ BA uvádza, že časové hľadisko realizácie zabezpečenia budovy proti prienikom atmosférických vplyvov do budovy považuje za neodkladné a naliehavé, nakoľko súčasný stav striech a strešnej krytiny bezprostredne ohrozuje celú budovu NKP. Depoty sutiny v interiéri, ktoré vznikli v súvislosti so zrútením častí strešného pláštia v roku 2018 a 2019 do interiéru, stav ešte zhoršujú, nakoľko svojou tiažou, znásobenou zavlhnutím cez deravú strechu budú pôsobiť smerom k zhoršovaniu stavu stability niektorých konštrukcií (priamo ohrozený je strop nad galériou a samotná galéria v SV časti budovy) a budú zhoršovať stav zavlhnutia v interiéri. Stav, ako aj popísané riziká, ak nedôjde k zvráteniu negatívneho vývoja, spôsobia ďalší úbytok historických výmalieb, ktoré sa nachádzajú na stenách a strope lode synagógy ako aj na čelách a podhľadoch galérie. Neriešenie stavu nefunkčnej strechy smeruje k zániku celku NKP. Vzhľadom na veľký objem budovy a závažnosť

porúch strechy KPÚ BA považuje za nevyhnutné spracovanie „Odborného statického návrhu“ ako podkladu pre vykonanie opatrení na nápravu stavu.

Konanie KPÚ BA o náprave je vedené v súlade s konaním stavebného úradu Mesta Svätý Jur o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti, pričom KPÚ BA vo výrokovej časti tohto rozhodnutia bližšie špecifikuje podmienky na spracovanie dokumentácie požadovanej aj v konaní stavebného úradu, vychádzajúce z potreby ochrany pamiatkových hodnôt kultúrnej pamiatky.

Podmienky tohto rozhodnutia priamo nadväzujú na podmienky predchádzajúcich správnych aktov KPÚ BA vo veci nápravy stavu objektu synagógy vo Svätom Jure, predovšetkým záväzného stanoviska č. KPUBA-2018/17015-5/79616/HAB zo dňa 05.10.2018, výzvy KPÚ BA č. KPUBA-2019/6005-1/10969/HAB zo dňa 11.02.2019 a rozhodnutia KPÚ BA č. KPUBA-2019/6005-7/36710/HAB zo dňa 10.06.2019. Oproti týmto správnym aktom KPÚ BA vo výrokovej časti tohto rozhodnutia stanovil striktne lehotu na vykonanie nápravy, a to z dôvodu potreby urýchleného zabezpečenia nevyhovujúceho stavu objektu. KPÚ BA čiastočne akceptoval žiadosť účastníka konania o predĺženie lehoty na predloženie dokumentácie adresovanú Mestu Svätý Jur – stavebnému úradu a lehoty na spracovanie dokumentácie a následnú realizáciu nápravných opatrení. KPÚ BA stanovil lehoty na predloženie dokumentácie a realizáciu nápravy tak, aby náprava bola vykonaná ešte pred príchodom období s väčším množstvom zrážok a pred príchodom mrazov, ktoré môžu spôsobiť závažné deštrukcie zvlhnutých murovaných konštrukcií.

Vzhľadom na uvedené rozhodol KPÚ BA tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na KPÚ BA, Leškova 17, 811 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom, po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. arch. Ján Mackovič
riaditeľ

Doručuje sa

Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
Jana Baloghová, Pezinská 21, 900 21 Svätý Jur
Marek Balogh, Pezinská 21, 900 21 Svätý Jur

Na vedomie

Mesto Svätý Jur – stavebný úrad, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur
KPÚ BA – na založenie do spisu

Vedúci kancelária - rozhodnutie do vlastných rúk s fikciou doručenia

Predmet:

R. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 7289 ako správcomi národnej kultúrnej pamiatky Synagógy na Pezinskej ul.,

Svätý Jur,

S pozdravom,

pozemok registra „C“ parcelné č. 350/4, stavba súpisné č. 1577, k. ú. Svätý

Jur

prevádzka portálu slovensko.sk

Podrobné informácie

Odosielateľ:

ico://sk/31755194_121

Prijímateľ:

ico://sk/00151866_10010

Dátum doručenia:

09.06.2020 14:04:02

Identifikátor správy:

2e9c412b-09ae-4f2f-8074-100082be3f9d

Kanonikalizácia:

<http://www.w3.org/TR/2001/REC-xml-c14n-20010315>

Typ digitálneho odlačku:

<http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#rsa-sha256>

Digitálny odtlačok správy:

rXlruUm2jEQvkjHtwHuxoN0iUfeKCSBr
ecVxLu36jEI=

Identifikátor
elektronického
dokumentu:

9e4834fb-27ec-4934-ac07-
d2c6662aefba

Identifikátor
elektronického
dokumentu:

aaccb9da-0f32-4a29-a564-
b3dc6c553088



MESTO SVÄTÝ JUR

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Č.j.SÚ/OZN/4985/13/2020-Po

Svätý Jur, dňa 23.03.2020

Vybavuje: Ing.Polakovičová, t.č.49 202 309

0917 717 580

e-mail: zuzana.polakovicova@svatyjur.sk

Oznámenie

o začatí konania o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti a upustenie od ústneho pojednávania a výzva na predloženie dokumentácie

Mesto Svätý Jur ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č.50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení noviel v súlade s ustanovením § 87 ods.1 a 2 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) :

- 1.oznamujeme účastníkom konania začatie konania o nevyhnutných úpravách na stavbe „Synagóga-modlitebňa“ na pozemku p.č.350/4 v k.ú. Svätý Jur, č.súp.1577 ul. Pezinská vo Svätom Jure, ktorá je vyhlásená Pamiatkovým úradom SR za národnú kultúrnu pamiatku (ďalej len „NKP“),
- 2.vyzýva vlastníka nehnuteľnosti „Synagóga-modlitebňa“ na pozemku p.č.350/4 v k.ú. Svätý Jur, č.súp.1577 ul. Pezinská vo Svätom Jure, ktorým je Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, aby v termíne do 60 dní predložili dokumentáciu „Odborného statického návrhu“ oprávnenou osobou na zabezpečenie NKP proti atmosférickým vplyvom a zabezpečenia stavby tak, aby spĺňala základné požiadavky na stavby uvedené v § 43d stavebného zákona a zabránilo sa ohrozeniu pamiatkových hodnôt NKP.

Oznámenie sa doručuje známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery stavu veci, bol vykonaný štátny stavebný dohľad na stavbe dňa 14.8.2018 ako aj následné vlastné zistenia z exteriéru ulice Mikoviniho, upúšťa v zmysle §61 ods.2 zákona č.50/1976 Zb. v znení noviel od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania.

Účastníci konania môžu svoje námietky uplatniť najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská aj dotknuté orgány. Do podkladov rozhodnutia možno nahliadnuť na MsÚ (stránkové dni: Po, St.) Prostredná 29, Svätý Jur, stavebný úrad kancelária č.dv. 6.

Z dôvodu mimoriadnej situácie v Slovenskej republike je potrebné sa dohodnúť vopred telefonicky alebo e-mailom.

Odôvodnenie :

Mesto Svätý Jur ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a ako orgán štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 stavebného zákona nariadilo dňa 12.6.2018 z dôvodu zistenia presne a úplne skutkového stavu veci ústne pojednávania spojené s miestnou obhliadkou na deň 14.8.2018 na stavbe „Synagóga-modlitebňa“ , na pozemku p.č.350/4 v k.ú. Svätý Jur, č.súp.1577 ul. Pezinská za účasti v tom čase vlastníka nehnuteľnosti pani Anny Baloghovej.

Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia a orgán ŠSD skonštatoval, že stavba NKP je v zlom stavebnotechnickom stave a vyžaduje si nevyhnutné úpravy, aby sa zabránilo ďalšiemu jej poškodzovaniu. Stavba synagógy-modlitebne nespĺňa základné požiadavky na stavby, ktorými musí stavba po celý čas ekonomicky odôvodnenej životnosti vyhovovať uvedené v §43d ods.1 stavebného zákona a to mechanická odolnosť a stabilita stavby, požiarne bezpečnosť, hygiena a ochrana zdravia a životného prostredia, bezpečnosť stavby pri jej užívaní...atď. a súčasne sú poškodzované aj jej kultúrne hodnoty.

Krajský pamiatkový úrad skonštatoval, že stav budovy sa oproti poslednému pamiatkovému dohľadu (ďalej „ŠPD“) zhoršil a bez porovnania z predchádzajúceho stavu dokumentácie z ŠPD predbežne vidí zhoršenie stavu v nasledovnom:

-preborená strecha nad predsieňou (západná strana), preborený strop predsiene, deštruovaná korunná rímsa predsiene a pod úžľabím s nakloneným murivom koruny a hrozí vypadnutie, výrazne zhoršený stav vstupných dverí predsiene úbytkom dreva, hlavná loď - pôvodne roztrhnuté a poklesnuté stropné trámy sú hlbšie prepadnuté do lode, podhľad stropu s výmalbou pod galériami pri schodoch je vybúlený a hrozí zrútenie, podhľad stropu lode vo vyššej úrovni je miestami prevalený a vybúlený a hrozí zrútenie, ďalej je posun strešnej krytiny od hrebeňa a krov v hrebeni je odhalený a krytina je nefunkčná t.j. nekompletná aj na iných častiach strechy.

KPÚ požadoval okamžité zabezpečenie NKP proti atmosferickým vplyvom (dážď, vietor) na základe odborného návrhu riešenia (statického a pod.), nakoľko je bezprostredne ohrozená fyzická podstata a pamiatkové hodnoty NKP.

Z dôvodu, že pôvodná vlastníčka nezabezpečila potrebné opatrenia na nehnuteľnosti a následne bolo zistené, že došlo k zmene vlastníckeho práva nehnuteľnosti, čo má za následok zmene skutkových a právnych okolností, stavebný úrad oznamuje opätovne začatie konanie o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti.

Ing.Šimon Gabura
Primátor mesta

Oznámenie sa doručuje účastníkom :

1.vlastník nehnuteľnosti :

Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

2.vlastník pozemku :

Balogh Marek, Pezinská 21, Svätý Jur

Baloghová Jana, Pezinská 21, Svätý Jur

3.Dotknutý orgán :

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava

Všeobecná agenda - rozhodnutie do vlastných rúk s fikciou doručenia

Predmet: Oznámenie o začatí konania-nevyhn.úpravy-odpoved

dňa 26.03.2020 o 16:33 bola správa úspešne doručená.

S pozdravom,

prevádzka portálu slovensko.sk

Podrobné informácie

Odosielateľ:	ico://sk/00304832
Prijímateľ:	ico://sk/00151866
Dátum doručenia:	26.03.2020 16:33:46
Identifikátor správy:	a0a181bd-f708-4265-81a0-e4aa7515b1db
Kanonikalizácia:	http://www.w3.org/TR/2001/REC-xml-c14n-20010315
Typ digitálneho odlačku:	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#rsa-sha256
Digitálny odtlačok správy:	so8Tzoz/ix7b3lvDhk97gi+T8CBTUG8Ho5Z89ykg4=
Identifikátor elektronického dokumentu:	a00b4851-702b-4f11-94d0-dfa27ef0289c
Identifikátor elektronického dokumentu:	fe074f05-aaa9-4037-94bc-73704694f60a



Svätý Jur (822884) × synagoga



Neboli nájdené žiadne výsledky



Bratislavský Pezinok Svätý Jur k.ú. Svätý Jur

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Pezinok**
Obec: **SVÄTÝ JUR**
Katastrálne územie: **Svätý Jur**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **14.08.2020**
Čas vyhotovenia: **10:32:46**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7289

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1577	350/ 4	17	Synagóga - modlitebňa	201	1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1577 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 701.

Legenda:

Druh stavby:

17 - Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a domy smútku

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
3 Slovenská republika 1 / 1
Identifikátor :

Účastník právneho vzťahu: **Správca**
4 Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, PSČ 83205, SK /
Identifikátor :

Titul nadobudnutia **Uznesenie o dedičstve 4D/237/2019-50, Dnot 212/2019**

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie - vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku č. PUSR-2016/511-3/1974/KIR z 11.1.2016

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 18.8.2020
Obec : 507989 Svätý Jur Čas vyhotovenia : 15:55:29
Katastrálne územie : 822884 Svätý Jur Údaje platné k : 17.8.2020 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7289

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1577	350/4	17	Synagóga - modlitebňa	201	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 350/4 pod stavbou s.č. 1577 je evidovaný na liste vlastníctva č. 701.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

17 Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a domy smútku

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia	1/1

Bez zápisu.
Iné údaje
Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
4	Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, PSČ 83205, SK, Dátum narodenia: -	
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie o dedičstve 4D/237/2019-50, Dnot 212/2019	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Titul nadobudnutia – nepriradené

Rozhodnutie - vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku č. PUSR-2016/511-3/1974/KIR z 11.1.2016

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 18.8.2020
 Obec : 507989 Svätý Jur Čas vyhotovenia : 15:54:23
 Katastrálne územie : 822884 Svätý Jur Údaje platné k : 17.8.2020 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 701

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
350/3	77	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
350/4	215	Zastavaná plocha a nádvorie	16	201	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1577 evidovanej na pozemku parcelné číslo 350/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7289.							
Iné údaje na p.č. 350/4: Rozhodnutie č. PUSR-2016/511-3/1974/KIR z 11.1.2016, č. PUSR-2020/3839-1/29592/KIR							
350/5	161	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
351/1	491	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
351/2	350	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 165 evidovanej na pozemku parcelné číslo 351/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
165	351/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Baloghová Jana r. Baloghová, Pezinská 165/21, Svätý Jur, PSČ 90021, SK, Dátum narodenia: 24.03.1965	1/2
	Titul nadobudnutia	
	1D 402/95, DNOT 173/95 Darovacia zmluva V 1412/2019 z 28.5.2019	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
Bez zápisu.		
4	Balogh Marek r. Balogh, Pezinská 165/21, Svätý Jur, PSČ 90021, SK, Dátum narodenia: 26.04.1969	1/2
	Titul nadobudnutia	
	1D 402/95, DNOT 173/95 Darovacia zmluva V 1412/2019 z 28.5.2019	
	Iné údaje	

	Bez zápisu.
	Poznámky
	Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Titul nadobudnutia – nepriradené

Žiadosť, oznámenie o sč., kolaudač.rozh., GP č.14/2019 (G1 795/2019)

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 350/4, 350/5, 350/3, 351/2, 351/1 Stavba s.č. 165 na pozemku(pozemkoch) parcelné č.351/2	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13.11.2018

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Ing. Marína MAJERČÁKOVÁ, PhD.

Znalec z odboru Stavebníctvo, Odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností
ev. č. znalca: 915147 Dona Sandtnera 17, 90201 Pezinok, mobil: 0908 710 424, znalec.pezinok@gmail.com

Zadávatel': Mgr. art. Eva Pěč Brezinová, ArtD.
Dr. Kautza 15
900 21 Svätý Jur

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 12.06.2020



ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 43 / 2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **Synagóga**, s príslušenstvom, súp. č. 1577, postavená na parcele registra "C", parc. č. 350/4

stavba zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 7289, katastrálne územie Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor,

pre zamýšľanú kúpu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 37 (22)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x + 1x CD + 1x - archív znalca

V Pezinku, dňa 09.07.2020

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
1. Úloha znalca:	3
2. Účel znaleckého posudku:	3
3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.06.2020	3
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.06.2020.....	3
5. Podklady na vypracovanie posudku:	3
6. Použité právne predpisy a literatúra:	3
7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:	4
8. Osobitné požiadavky zadávateľa:	5
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY	6
2.1.1 Synagóga, súp. č. 1577, parc. č. 350/4	6
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	9
3.1 STAVBY- METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE - NEBYTOVÉ BUDOVY	11
III. ZÁVER	13
OTÁZKY A ODPOVEDE	13
1.1 Úloha znalca:	13
1.2 Odpovede znalca:	13
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	13
IV. PRÍLOHY	14
1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 1577, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál SR - Synagóga	15
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorená cez katastrálny portál SR	16
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 701, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál SR - pozemok	17
4. Mapový portál ZBGIS - https://zbgis.skgeodesy.sk - identifikácia prístupových pozemkov	19
5. Informácie z www.pamiatkynaslovensku.sk , www.synagogyslovenska.sk	21
6. Informácie z https://www.pamiatky.sk/sk/page/evidencia-narodnych-kulturnych-pamiatok-na-slovensku	23
7. List vydaný Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, zo dňa 11.2.2019, Č. j.: KPÚBA-2019-6005-1/10969/HAB -2019-0005-1/10969/HAB (zle čitateľná kópia) - popis technického stavu a doklad o veku stavby	24
8. ZP č. 33/96, popis technického stavu budovy z rpk 1996 + časť 4. ZÁVER - REKAPITULÁCIA - stanovenie ceny Synagógy, str. 1, 49, 50, 63	28
9. Schematické pôdorysy - štúdia využiteľnosti (2A4) + zameranie stavby murovanej šopky	31
10. Fotodokumentácia	34
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	37

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **Synagóga**, s príslušenstvom, súp. č. **1577**, postavená na parcele registra "C", parc. č. **350/4** stavba zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. **7289**, katastrálne územie Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre zamýšľanú kúpu nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

24.06.2020

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu)

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

24.06.2020

(dátum miestneho šetrenia, obhliadky)

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom

- Objednávka ústna, dňa 12.06.2020
- Znalecký posudok č. 33/1996, znalec: Ing. Alica Kunová, Svätý Jur
- Znalecký posudok č. 130/2019, znalec: Ing. Magdaléna Podlucká, Bratislava
- List vydaný Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, zo dňa 11.2.2019, Č. j.: KPÚBA-2019-6005-1/10969/HAB -2019-0005-1/10969/HAB (zle čitateľná kópia)
- Informácie z www.pamiatkynaslovensku.sk, www.synagogyslovenska.sk
- Schematické pôdorysy - štúdia využiteľnosti (2A4)

5.2 Získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. **1577**, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál SR - **Synagóga**
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. **701**, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál SR - **pozemok**
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorená cez katastrálny portál SR
- Mapový portál ZBGIS - <https://zbgis.skgeodesy.sk> - identifikácia prístupových pozemkov
- Informácie z www.pamiatkynaslovensku.sk, www.synagogyslovenska.sk
- Informácie z <https://www.pamiatky.sk/sk/page/evidencia-narodnych-kulturnych-pamiatok-na-slovensku>
- Prehľad cien z www.reality.sk, www.topreality.sk ku dňu ohodnotenia
- Údaje z internetu www.trh.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.nbs.sk, www.upsvar.sk
- Index vývoja cien - www.usi.sk
- Mapa lokality
- Obhliadka a prípadné zameranie nehnuteľnosti, slúži len na účely vypracovania Znaleckého posudku
- Fotodokumentácia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon NR SR č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon NR SR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov, účinný od 01.07.2016
- Zákon NR SR č. 212/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností

- a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), účinný od 01.10.2018
- 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
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- M. Vyparina, M. Tomko, S. Tóth: Životnosť a opotrebenie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita, ISBN 9788080706470
- Index vývoja cien v stavebníctve pre odbor stavebníctvo, publikované na stránkach USI Žilina

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

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

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou (pri pozemkoch je to výnosová metóda). Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný na báze rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú: 1. Metóda porovnávania, 2. Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu), 3. Metóda polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú: 1. Metóda porovnávania, 2. Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos), 3. Metóda polohovej diferenciacie.

Porovnávacia metóda

Metódu porovnávania je možné použiť na všetky typy nehnuteľností a stavieb (stavby, pozemky, byty, nebytové priestory a pod.), pokiaľ je získaný súbor objektov vhodný na porovnanie. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. 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.)

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda sa používa obvykle pri nehnuteľnostiach podnikateľského charakteru, pri ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu. Jej výsledok je odhadom znalca, vzhľadom k tomu, či znalcovi boli, prípadne neboli poskytnuté údaje a doklady, z ktorých by bolo možné určiť výšku nájomného (výnosovú hodnotu), za ktorú by bolo možné takúto nehnuteľnosť prenajať. Výnosová hodnota stavby sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, podľa vzťahu:

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

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu (t = max. 20 rokov). 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 zaťaženie daňou z príjmu.

Metóda polohovej diferenciacie

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty v súlade s charakterom nehnuteľnosti, v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity, sa najčastejšie používa metóda polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť môže byť využívaná výhradne pre účely vlastníka, a teda nemusí prinášať výnos. Pre túto metódu môžu byť dostupné hodnoverné podklady, výsledná všeobecná hodnota je následne znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Ide hlavne o pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}],$$
M - výmera pozemku v m²

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2]$$
 je jednotková všeobecná hodnota pozemku

kde $V_{H_{MJ}}$ je jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa Klasifikácie obce. Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy****Kombinovaná metóda**

Kombinovaná metóda sa používa obvykle pri nehnuteľnostiach podnikateľského charakteru, pri ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu. Jej výsledok je odhadom znalca. Stavba je nevyužívaná desiatky rokov, vo veľkom rozsahu je poškodená. Vzhľadom k technickému stavu nehnuteľnosti, nie je možné určiť výnosovú hodnotu nehnuteľnosti, nebola táto použitá.

Metóda polohovej diferenciacie

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie. Pre túto metódu sú hodnoverné podklady, výsledná všeobecná hodnota je výstižným znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia. Pri jej použití sa vychádza z technickej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je modifikovaná koeficientom polohovej diferenciacie. Koeficient k_{PD} je súčinom viacerých koeficientov, ktoré majú tabulkovo stanovené hodnoty Vyhláškou MS SR č. 213/2017, v znení neskorších predpisov a zmien. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1.Q 2020 ($k_{cu} = 2,618$). (Zdroj: <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- **Synagóga**, s príslušenstvom, súp. č. 1577, postavená na parcele registra "C", parc. č. 350/4, stavba zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 7289, katastrálne územie Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Pezinok

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: SVÄTÝ JUR

Dátum vyhotovenia: 09.07.2020

Katastrálne územie: Svätý Jur

Čas vyhotovenia: 17:30:21

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7289

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1577	350/ 4	17	Synagóga - modlitebňa	201	1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1577 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 701.

Legenda:

Druh stavby:

17 - Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematória a domy smútku

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Slovenská republika

Identifikátor:

1 / 1

Účastník právneho vzťahu: Správca
4 Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, PSČ 83205, SK
Identifikátor:
Titul nadobudnutia Uznesenie o dedičstve 4D/237/2019-50, Dnot 212/2019

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie - vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku č. PUSR-2016/511-3/1974/KIR z 11.1.2016

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku nehnuteľnosti in situ spojenú s miestnym šetrením som vykonala za účasti zadávateľky posudky a vlastníčky okolitých prístupových pozemkov. Pri obhliadke som sa zamerala na zistenie stavebno-technického stavu stavieb ako celku, jednotlivých stavieb a ich príslušenstva, prípadne terénnych úprav. Skontrolovala som vybrané rozmery podľa možnosti prístupu, zamerané laserovým meradlom Hilti PD-E na účely ohodnotenia. Pri obhliadke boli vyhotovené foto zábery skutkového stavu.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Poskytnutá nebola projektová dokumentácia, len čiastočná štúdia hlavnej stavby Synagógy, uvedená v odseku 5.1. Dispozičné riešenie, ako bolo zistené obhliadkou, sa zhoduje s dispozičným riešením v predloženej schematickej dokumentácii, synagógy na parc. č. 350/4. K stavbe patrí aj drobná stavba murovanej šopy - skladu, ktorá nie je zakreslená v KM a je postavená na parc. č. 351/1, dispozične pravdepodobne prepojená s hlavnou stavbou. Nie je predmetom ohodnotenia.

e) Porovnanie súladu údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pri porovnaní údajov zistených pri miestnej obhliadke s údajmi vedenými v Katastri nehnuteľností (na liste vlastníctva a katastrálnej mape) som zistila nasledovné rozdielnosti: K stavbe synagógy na parc. č. 350/4 patrí aj drobná stavba murovanej šopy - skladu, ktorá nie je zakreslená v KM a je postavená na parc. č. 351/1, dispozične pravdepodobne prepojená s hlavnou stavbou. Zastavaná plocha je viac ako 25 m². Potvrdzujem súlad ostatných popisných údajov Katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

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

Stavba: Synagóga, s príslušenstvom, súp. č. 1577, postavená na parcele registra "C", parc. č. 350/4, stavba zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 7289, katastrálne územie Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor.

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

Pozemok: Predmetom ohodnotenia nie je pozemok, na ktorom je predmetná stavba postavená, parc. č. 350/4, a okolité prístupové pozemky, všetky vedené na LV č. 701

Stavba: Rodinný dom, súp. č. 165, vedený na LV č. 701

Stavba: drobná stavba murovanej šopy - skladu, na parc. 351/1

Predmetom ohodnotenia nie je umelecká a historická hodnota prípadných prvkov krátkodobej životnosti stavby, a ich dôležitosť pre stavbu z pohľadu kultúrno-historického.

Iné neboli udané zadávateľom ani zistené pri miestnej obhliadke.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Synagóga, súp. č. 1577, parc. č. 350/4

Stavba pôvodného meštianskeho domu, v súčasnosti vedená ako Synagóga - modlitebňa, sa nachádza v hlavnej stredovej mestskej časti, v historickom jadre Mesta Svätý Jur, JJZ fasáda smeruje líniu domov na Mikovínyho ulici. Z tejto strany fasády do stavby vchod nie je. Prístupná je z Pezinskej ulice, cez dvor rodinného domu, parc. č. 351/1. Prístup je možný aj cez plotové plechové vrátka z Mikovínyho ulice, cez dvor susediaceho rodinného domu, na prilahlom pozemku - parc. č. 351/1, kde je aj drobná stavba murovanej šopy(skladu), ktorá pravdepodobne je so synagógou dispozične prepojená. Nie je ale predmetom

ohodnotenia. Obhliadka sa dala vykonať cez vráta do stavby Synagógy, prístupné z tohto dvora. Vchod je aj z parc. č. 350/5 (západný portál) 2-kridlovými dverami, čo bol hlavný vchod (v súčasnosti nepriechodný, v dezolátom stave, neotvoriteľné), prístupný z parcely č. 350/5, jedine prechodom cez rodinný dom. Tento hlavný vchod do Synagógy zo SSV strany, cez parc. č. 350/5, 350/3, bol prístupný cez uličný plotový masívny múr z Pezinskej ulice, sledujúci líniu ulice, kde bol otvor so vstupnými vrátami, časom však bol zamurovaný. Datovanie zamurovania nie je známe.

Stavba je vedená na LV ako Synagóga - modlitebňa (budova slúžiaca na vykonávanie náboženských aktivít... apod.). V súčasnosti na tento účel už neslúži od roku 1942. Budova, z náboženského hľadiska, bola odsvätená. Je vedená ako národná kultúrna pamiatka, nachádzajúca sa v pôvodnej radovej zástavbe meštianskych a vinohradníckych historických domov a objektov. Priestor je vymedzený zo severu rodinným domom, ul. Pezinská č. 21, a prístupovými parcelami, ktorých vlastníkom sú majitelia tohto RD, tak isto ako parcely pod predmetnou stavbou. Stavba je v súčasnosti vo veľmi zlom technickom stave, poškodená, nevyužívaná. Takto degraduje už niekoľko 10-ročí. Popis technického stavu z minulých rokov je popísaný aj v Liste, ktorý bol vydaný Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, zo dňa 11.2.2019, Č. j.: KPÚBA-2019-6005-1/10969/HAB -2019-0005-1/10969/HAB (zle čitateľná kópia), 1., 3., 4. strana a tvorí prílohu tohto ZP.

POPIS STAVBY, HISTÓRIA A STAVEBNÝ VÝVOJ

1. (zdroj: <http://www.pamiatkynaslovensku.sk/svaty-jur-synagoga>).

Rok výstavby je zaznamenaný v rokoch 1790-1791, ďalšie úpravy v rokoch 1876. Základom pre súčasnú synagógu bola pôvodne mestská kúria Jána Jessenaka, tzv. Edlhof. Tú odkúpila v roku 1778 mestská rada a o necelé desaťročie neskôr tu bola presťahovaná aj modlitebňa so školou. V roku 1790 sa začalo s prestavbou kúrie na synagógu. Bola postavená po vzore barokových synagóg na Morave.

Ide o dvojposchodovú budovu s charakteristickými okrúhlymi oknami. Zastrešená je valbovou strechou. Vstupný portál je na západnej strane, aj so vstupom pre ženskú galériu, do ktorej sa vchádzalo krytým schodiskom. Nad vstupom bol nápis, Žalm, ktorý je z obdobia rekonštrukcie synagógy v roku 1876. Východná strana je miestom pre svätostánok, s oknami orientovanými do ulice. Ďalšie obdobie prestavby a rozšírenia synagógy nastalo v roku 1876, vedľa nej bol postavený aj obecný dom (tzv. židovský dom - súčasný dom Pezinská 21). Rekonštrukcia pozostávala z výzdoby stien maurskými ornamentami a obnovená bola aj ženská galéria podopretá, ako bolo zvykom, liatinovými stĺpmi.

Prvé náznaky deštrukcie synagógy nastali v roku 1939, keď nemecké jednotky vtrhli do synagógy, porozbíjali okná, zničili inventár. Náboženským účelom slúžila do roku 1942. Pôvodná židovská náboženská obec po skončení 2. svetovej vojny v meste Svätý Jur zanikla. Stavba bola využívaná ako skladisko. Bývalá synagóga bola zapísaná začiatkom roka 2016 do zoznamu NKP.

(celý text tvorí prílohu tohto ZP)

2. (zdroj: <http://www.pamiatkynaslovensku.sk/svaty-jur-synagoga>).

Synagóga bola založená v roku 1790 v bývalej zemianskej kúrii „Edlhof“, pochádzajúcej zo 17. storočia. Budova bola reštaurovaná v roku 1880 a slúžila náboženským účelom až do roku 1942. Neskôr sa objekt využíval ako obytný dom. Okolo synagógy boli pôvodne do ústredného štvorcového dvora situované budovy rituálneho kúpeľa, byt rabína, modlitebňa a byty šachtera a šammesa.

Synagóga je dvojpodlažný objekt jednoduchého pôdorysu. Interiér tvorí priestor s drevenou galériou na kovových pilieroch. galéria stojaca z troch strán bola určená pre ženy, prízemie pre mužov. Synagóga spolu s ďalšími budovami vytvárali uzavretý dvor.

Územie bývalej zemianskej kúrie tvorí dodnes jeden celok, zo strany Pezinskej ulice bol neskôr v jednej časti objekt prestavaný na rodinný dom, v druhej časti uličného frontu sa nachádza pozostatok pôvodného objektu v dezolátom technickom stave. Medzi rodinným domom a synagógou sa nachádza hospodársky dvor, synagóga samotná je prístupná aj úzkou nespevnenou uličkou popri potoku.

(celý text tvorí prílohu tohto ZP)

KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ STAV:

Obvodové murivo je hrúbky 450 ž 600 mm, murované z plnej pálenej tehly. Stropy na 1.np sú drevené trámové (poškodené, čiastočne zrútené), spolu s čiastočne existujúcou galériou nad centrálnou časťou. Krov je valbový, s rôznou výškou hrebeňov strechy, pokrytý pálenou krytinou jednoduchou, vonkajšie omietky sú pravdepodobne vápenné, na severnej časti sa javia ako brizolitové, opadané, zatečené, na JJZ fasáde je aj čiastočný obklad stien, opadaný. Vnútorne omietky sú vápenné, schody drevené, okná drevené jednoduché bez výplní, prípadne zamurované PPT, alebo zabetónované čiastočne doskami, na prízemí s kovovými mrežami. Dvere drevené, neotvoriteľné, podlahy sa nedali určiť (havarijný stav). Inžinierske site: len elektrická inštalácia svetelná a motorická, viditeľnosť pôvodných káblov, odpojené od prívodu. Podľa vyjadrenia p. Baloghovej, v budove počas ich užívania nebola voda ani kanalizácia.

Podrobné stavebno-technické riešenie vyplýva z nižšie uvedených tabuliek, v ktorých sa uvádza predpokladané, prevažujúce alebo najbližšie podobné vyhotovenie (z hľadiska materiálov, funkčnosti, počtu alebo obstarávacej ceny).

V prevažnej miere sú technické údaje konštrukcií stanovené odhadom, nakoľko znalec nemal k dispozícii žiadne podklady, okrem zistenia technického stavu na miestnej obhliadke, ktorá sa nedala vykonať v plnom rozsahu, nakoľko vstup do budovy je životu nebezpečný!

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 47 budovy hradov, zámkov, kostolov, kaplniek a pod.
KS: 1272 Budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
215*0,45	96,75
Vrchná stavba	
215*6,7	1 440,50
Zastrešenie	
215*3,5m/2	376,25
Obstavaný priestor stavby celkom	1 913,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 215		215	Repr. 3,65		3,65
Nadzemné	2 215-6*8		167	Repr. 3,25		3,25

Priemerná zastavaná plocha: $(215 + 167) / 2 = 191,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(215 * 3,65 + 167 * 3,25) / (215 + 167) = 3,48 \text{ m}$
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 191) = 1,0457$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,48) = 0,9034$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,43	30	2,53	27,13
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	23,90	50	11,95	54,94
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,24	100	11,24	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,43	80	6,74	7,75
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,22	80	3,38	3,88
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,84	100	9,84	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,65	2,60	3,65	100	3,65	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,80	2,40	3,37	80	2,70	3,10
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	4,50	90	4,05	2,07
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,80	4,80	6,75	100	6,75	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,37	100	3,37	0,00
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,43	100	8,43	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,41	100	1,41	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,35	1,75	2,46	90	2,21	1,13
	Spolu	100,00		71,15	100,00		78,25	100,00

Poškodenosť stavby:	78,25 %
Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 71,15 / 100 = 0,7115$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$ $VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,618 * 0,7115 * 1,0457 * 0,9034 * 0,939 * 1,02$ $VH = 166,1615 \text{ €/m}^3$

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Výpočet životnosti a opotrebenia je kubickou metódou so stanovením životnosti (Z) odborným odhadom v zmysle publikácie „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3“.

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,43	15,22	70	10,65
Murivo	23,90	43,17	50	21,59
Stropy	11,24	20,30	0	0,00
Schodisko	3,37	6,09	20	1,22
Krov	8,43	15,22	20	3,04
Súčet	55,37			36,50

Základná životnosť stavby: 350 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 36,50 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[350 + \frac{230^3}{2 * 350^2} - 230 \right] \approx 170 \text{ rokov}$

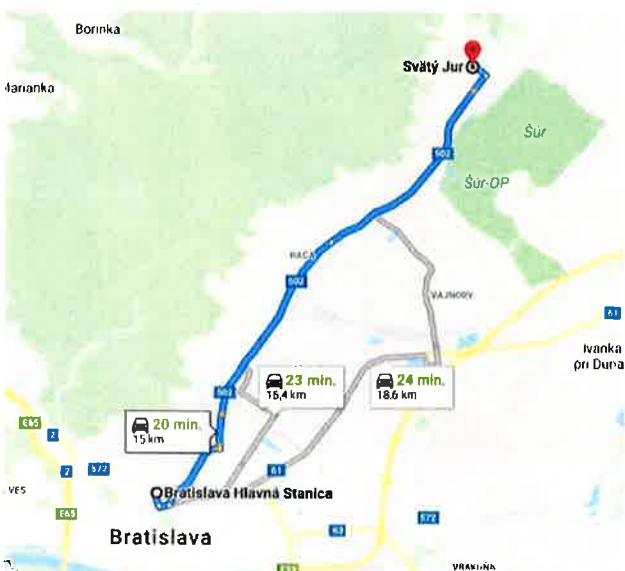
Zostatková životnosť: $T = 36,50 \% \text{ z } 170 \text{ rokov} \approx 62 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 230 + 62 = 292 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Synagóga, súp. č. 1577, parc. č. 350/4	1790	230	62	292	78,77	21,23

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

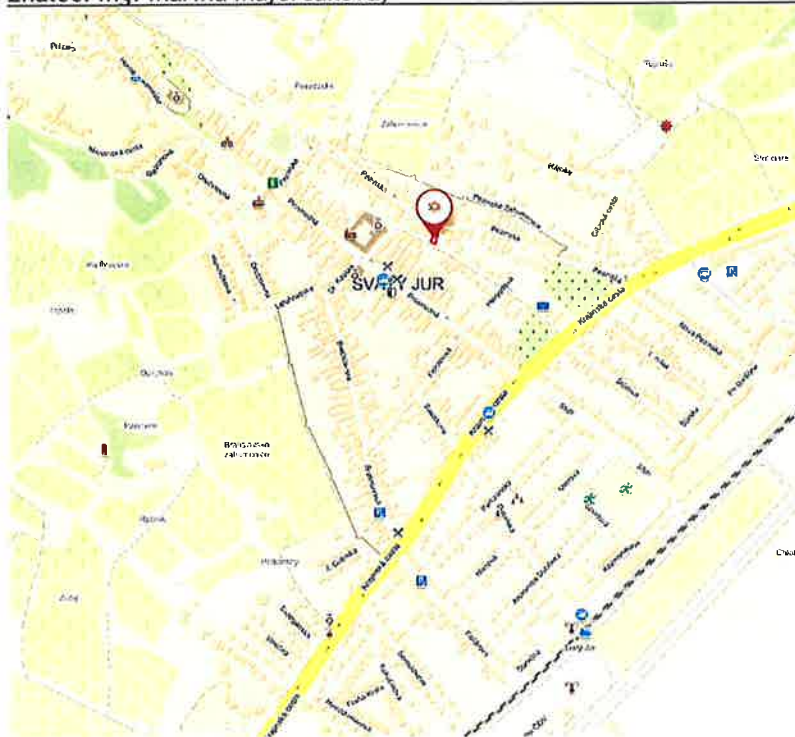
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$166,1615 \text{ €/m}^3 * 1913,50 \text{ m}^3$	317 950,03
Poškodenosť	-78,25 % z 317 950,03	-248 795,90
Východisková hodnota poškodenej stavby		69 154,13
Technická hodnota	21,23 % z 69 154,13 €	14 681,42

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

Stavba je vedená na LV ako Synagóga - modlitebňa, nachádzajúca sa v pôvodnej radovej zástavbe meštianskych a vinohradníckych historických domov a objektov. Priestor je vymedzený zo severu rodinným domom, ul. Pezinská č. 21, a prístupovými parcelami, ktorých vlastníkom sú majitelia tohto RD, tak isto ako parcely pod predmetnou stavbou.

Svätý Jur je obec na Slovensku ležiaca v okrese Pezinok, v Bratislavskom kraji. Obcou tečie Šurský kanál (Blatina). Najbližšie susedné obce: Pezinok (SV, 6,6 km), Bernolákovo (JV, 13,5 km), Senec (V, 18,8 km), Bratislava (JZ, 13,5 km), Trnava (SV, 40 km). Historické jadro Svätého Jura bolo vyhlásené za mestskú pamiatkovú rezerváciu. Dopravné spojenie je veľmi dobré, doprava je zabezpečená autobusom aj vlakom.

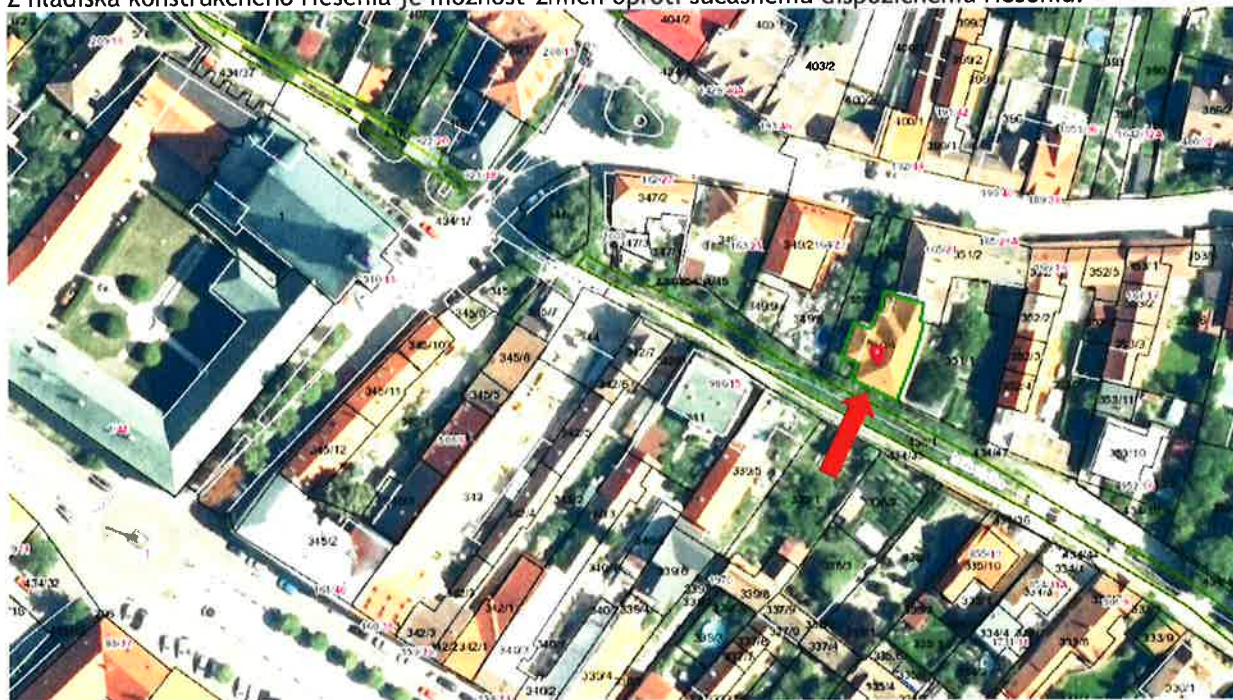
Občianska vybavenosť v meste: pošta, základná škola, škôlka, kultúrny dom, potraviny, ihrisko, detské ihrisko, obecná knižnica, obecná sieť obchodov a služieb, reštaurácie, obchody, bankomaty. Dostupnosť bežnej obchodnej siete a služieb v meste je do 5 min. Dostupnosť pracovných príležitostí v okrese je v rozsahu 20 - 50 minút jazdy dopravou, resp. autom, do Bratislavy, Pezinka, prípadne Senca. Do hlavného mesta Bratislavy, doprava autom trvá cca 10 minút (pri bežnej premávke). Dopravná dostupnosť do okolitých miest a obcí je veľmi dobrá - železnica,



autobus a prímestská frekventovaná doprava, taxislužba. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinný. Dostupnosť dopravy je do 5 minút pešej chôdze. Dostupnosť bežnej obchodnej siete a služieb je priamo v centre mesta. Pracovné príležitosti obyvateľstva Bratislavy a jej okolia, kam patrí aj Svätý Jur, sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky. V lokalite je vysoká zastavanosť územia - historické centrum mesta. Konfliktné skupiny v jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. Životné prostredie v okolí stavby nie je ovplyvňované hlukom z dopravy, tichá mestská ulica. Parkovanie nie je vytvorené. Prístup je obmedzený cez pozemky iných vlastníkov. Objekt nie je napojený inžinierske siete. Stavba je vedená na LV ako Nehnuteľná kultúrna pamiatka.

Analýza využitia nehnuteľnosti

Stavba je v súčasnosti nevyužiteľná, v havarijnom, v značnej miere poškodenom stave. Stabilita nosných konštrukcií je už v stave ohrozujúcom život aj okolité stavby, hlavne susediaci RD. Priestory sú nevyužívané niekoľko desaťročí (predpoklad znalca podľa technického stavu, podľa vyjadrenia účastníka obhliadky a jednej z vlastníkov prístupových pozemkov a susediaceho RD). Po komplexnej sanácii, prípadne asanácii neopraviteľných častí budovy, je alternatívne využitie priestorov pravdepodobné. Zmena účelu využitia stavieb a ich jednotlivých priestorov je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. Z hľadiska konštrukčného riešenia je možnosť zmien oproti súčasnému dispozičnému riešeniu.



Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

1. V čase vypracovania znaleckého posudku sa na budove Synagógy neviaže t'archa.
2. Mimoriadnym rizikom je technický stav stavby, ktorú je potrebné komplexne sanovať, niektoré časti stavby bude potrebné z konštrukčného aj statického hľadiska asanovať, čo spôsobuje enormnú ekonomickú nevýhodu.
3. Stavba má ďalšie riziko, ktoré negatívne ovplyvňuje plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti, a to hlavne plynúce z umiestnenia a prístupu k nehnuteľnosti - prilahlé pozemky, ktorými sa môže vojsť do budovy, vlastníka fyzické osoby. Je možné mu predísť jedine vybudovaním nového vchodu do stavby

- z Mikovinyho ulice. Čo je ale obmedzené súhlasným stanoviskom príslušných orgánov z pamiatkového úradu a je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.
4. Ďalším rizikom je, že stavba je postavená na pozemku iného vlastníka, detto fyzické osoby. Na túto parcelu, parc. č. 350/4, sa viaže t'archa: Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a. s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13.11.2018.
 5. Rizikom je absencia prípojok inžinierskych sietí stavby. Znalec ďalej nezistil a ani nebol informovaný o iných rizikách spojených s využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY- METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE - NEBYTOVÉ BUDOVY

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanaj USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100-827-3. V zmysle tejto metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre nebytové budovy v lokalite sídla stavby. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle, k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, charakteru objektu, dispozičnému riešeniu objektu a s prihliadnutím k aktuálnym cenám v tejto lokalite stanovujem:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

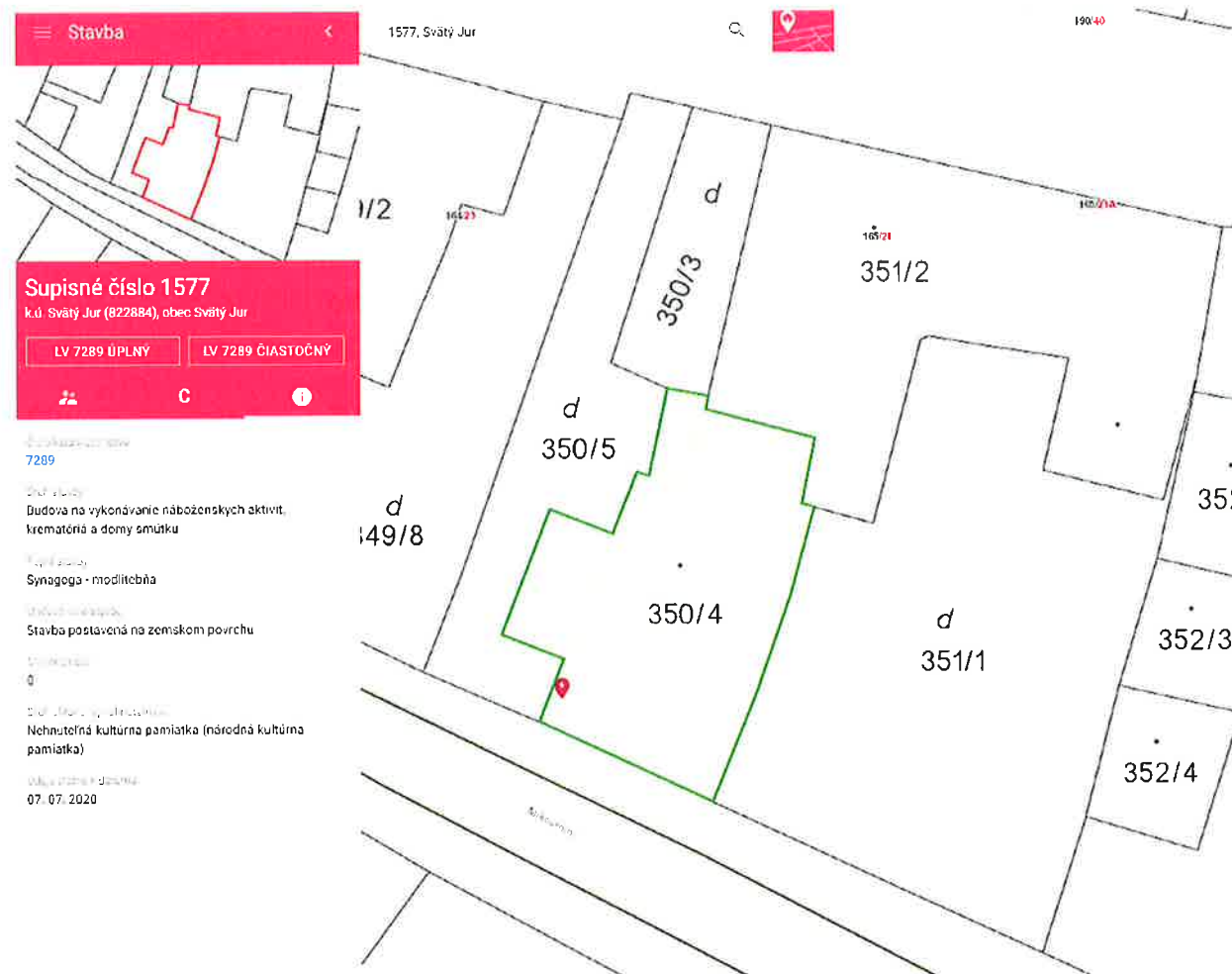
Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,045	8	0,36
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. <i>obytné historické centrum mesta s rodinnými domami</i>	II.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,045	6	0,27
6	Typ nehnuteľnosti veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie <i>parkovanie obmedzené</i>	V.	0,045	10	0,45
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>Pezinok, máj 2020 - 4,60 %</i>	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná <i>bez vplyvu</i>	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa <i>možnosť pripojenia sa na všetky IS</i>	II.	0,900	7	6,30

Doprava v okolí nehnuteľnosti					
12	železnica, autobus a miestna doprava prímestská intenzívna doprava, železničná stanica v meste Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,900	7	6,30
13	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby					
14	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod. bez vplyvu	I.	1,350	8	10,80
Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby					
15	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.					
16	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
Možnosti ďalšieho rozšírenia					
17	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
Dosahovanie výnosu z nehnuteľností					
18	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
Názor znalca					
19	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,045	20	0,90
Spolu				180	115,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 115,88 / 180$	0,644
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 14\,681,42 \text{ €} * 0,644$	9 454,83 €



III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **Synagóga**, s príslušenstvom, súp. č. **1577**, postavená na parcele registra "C", parc. č. 350/4,

stavba zapísaná v katastri nehnuteľností na **LV č. 7289**, katastrálne územie Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor,

pre zamýšľanú kúpu nehnuteľnosti.

1.2 Odpovede znalca:

Na základe dodaných podkladov od zadávateľa, podkladov získaných znalcom a podkladov získaných pri miestnej obhliadke, boli možnosti použitia metódy polohovej diferenciacie. Výsledná metóda je podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení platných predpisov a vyhlášky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení táto vyhláška. Z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov potrebných pre aplikáciu kombinovanej a porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, neboli tieto použité.

Určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti je výstižným znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia (vrátane DPH).

Pri spracovaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľnosti. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno-plánovacích podmienok, vzájomných podnikateľských, susedských, prípadne rodinných vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemku, prístupu k nemu a aj k jednotlivým stavbám. Ďalej boli zohľadnené a využité v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté, resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností a nedostatkov, sa všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená v tomto znaleckom posudku stane neplatnou. Objednávateľ na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne ďalšie doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Synagóga, súp. č. 1577, parc. č. 350/4	9 454,83
Všeobecná hodnota celkom	9 454,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 500,00

Slovom: Deväťtisícpäťsto Eur

V Pezinku dňa 09.07.2020

Ing. Marína Majerčáková, PhD.

IV. PRÍLOHY

Zoznam Príloh:

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 1577, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál SR - **Synagóga**
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorená cez katastrálny portál SR
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 701, k. ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál SR - **pozemok**
4. Mapový portál ZBGIS - <https://zbgis.skgeodesy.sk> - identifikácia prístupových pozemkov
5. Informácie z www.pamiatkynaslovensku.sk, www.synagogyslovenska.sk
6. Informácie z <https://www.pamiatky.sk/sk/page/evidencia-narodnych-kulturnych-pamiatok-na-slovensku>
7. List vydaný Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, zo dňa 11.2.2019, Č. j.: KPÚBA-2019-6005-1/10969/HAB -2019-0005-1/10969/HAB (zle čitateľná kópia) - popis technického stavu a doklad o veku stavby
8. ZP č. 33/96, popis technického stavu budovy, časť 4. ZÁVER - REKAPITULÁCIA - stanovenie ceny Synagógy, str. 1, 49, 50, 63
9. Schematické pôdorysy - štúdia využiteľnosti (2A4)
10. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Pezinok**
Obec: **SVÄTÝ JUR**
Katastrálne územie: **Svätý Jur**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **09.07.2020**
Čas vyhotovenia: **17:30:21**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7289

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1577	350/ 4	17	Synagóga - modlitebňa	201	1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1577 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 701.

Legenda:

Druh stavby:

17 - Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a domy smútku

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
3 Slovenská republika 1 / 1
Identifikátor :

Účastník právneho vzťahu: **Správca**
4 Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, PSČ 83205, SK /
Identifikátor :

Titul nadobudnutia **Uznesenie o dedičstve 4D/237/2019-50, Dnot 212/2019**

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie - vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku č. PUSR-2016/511-3/1974/KIR z 11.1.2016

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

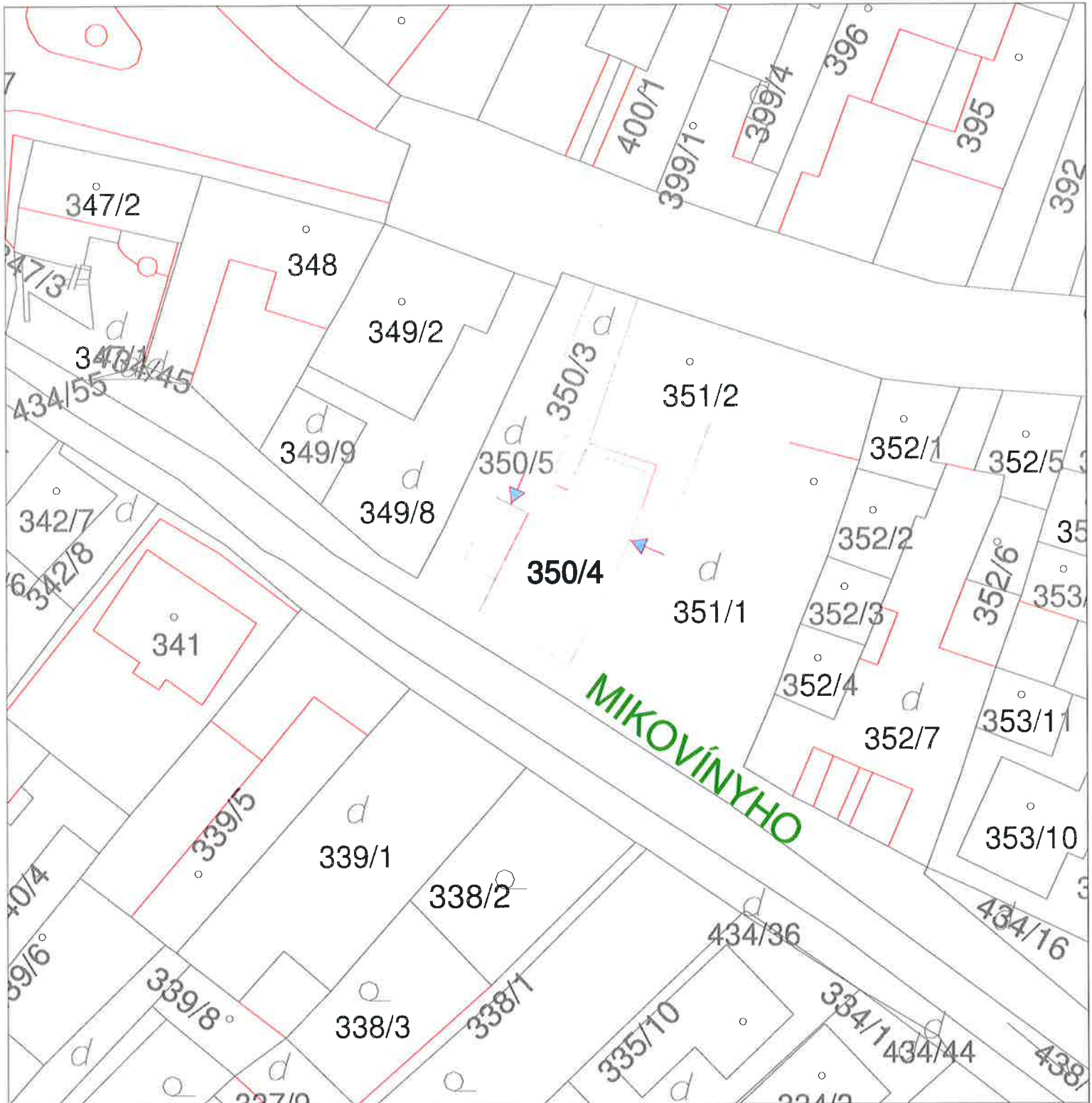
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok

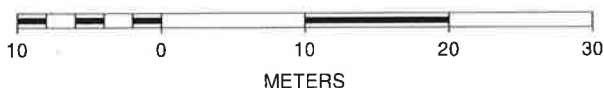
Obec: SVÄTÝ JUR

Katastrálne územie: Svätý Jur

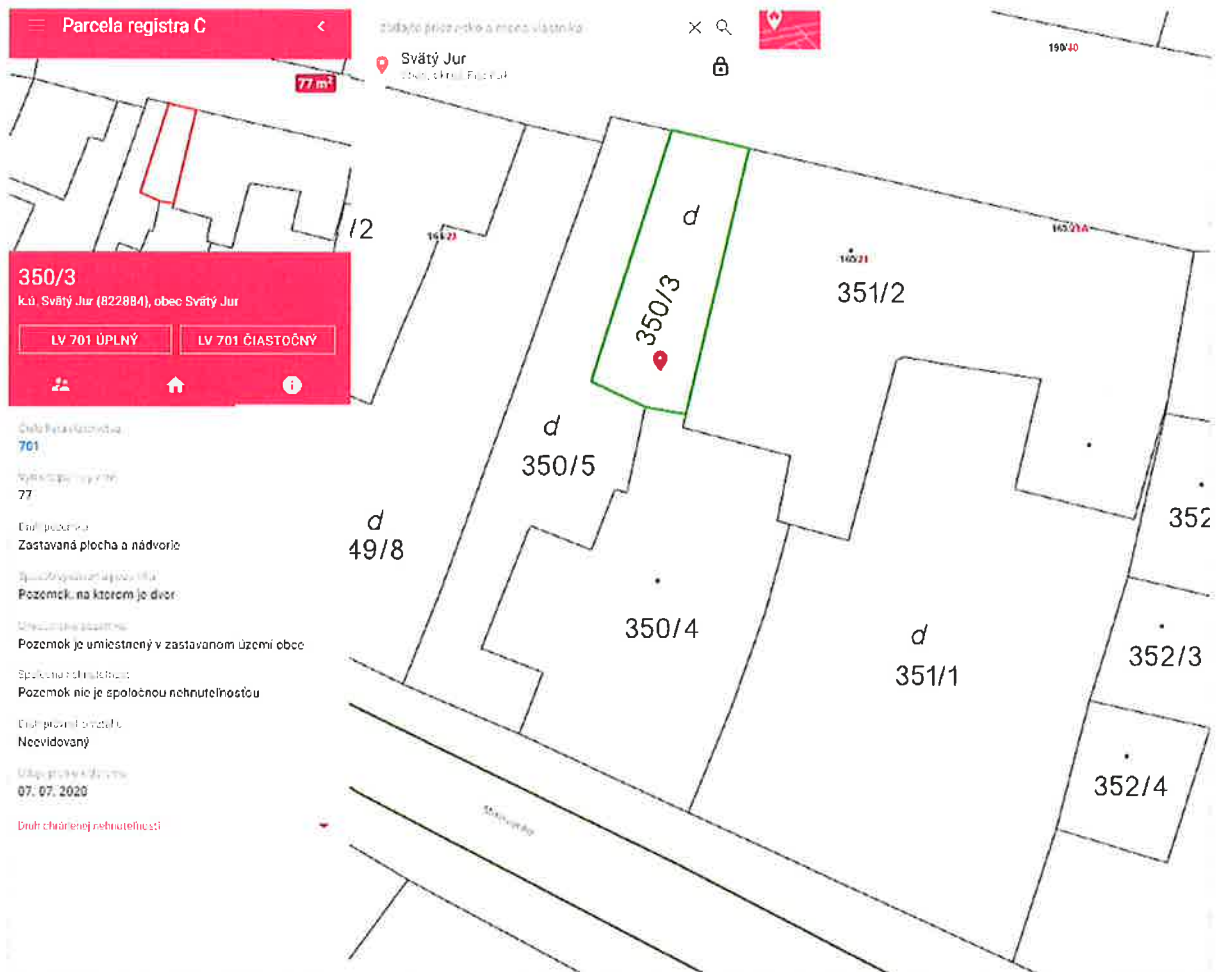
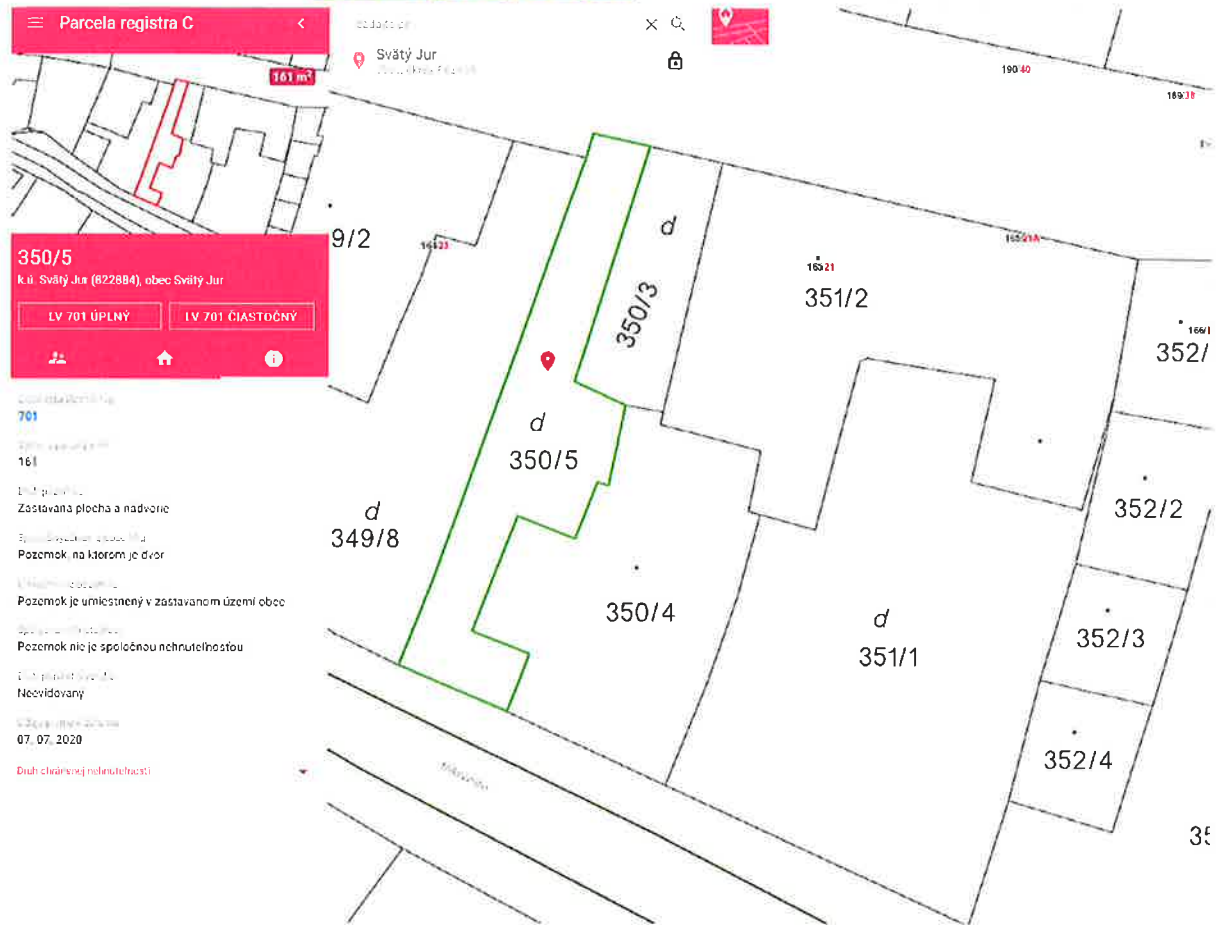
štvrtok, 9. júla 2020 17:48

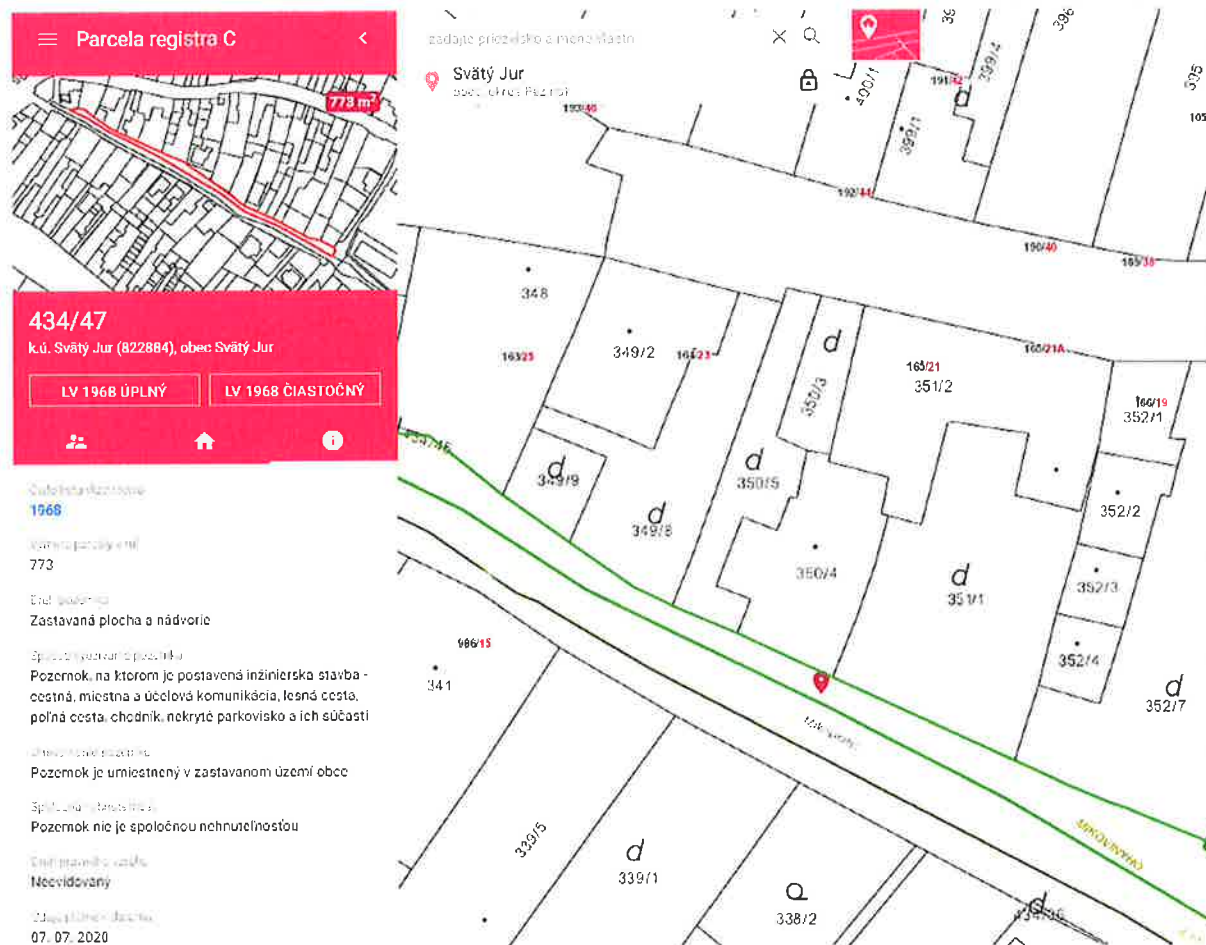
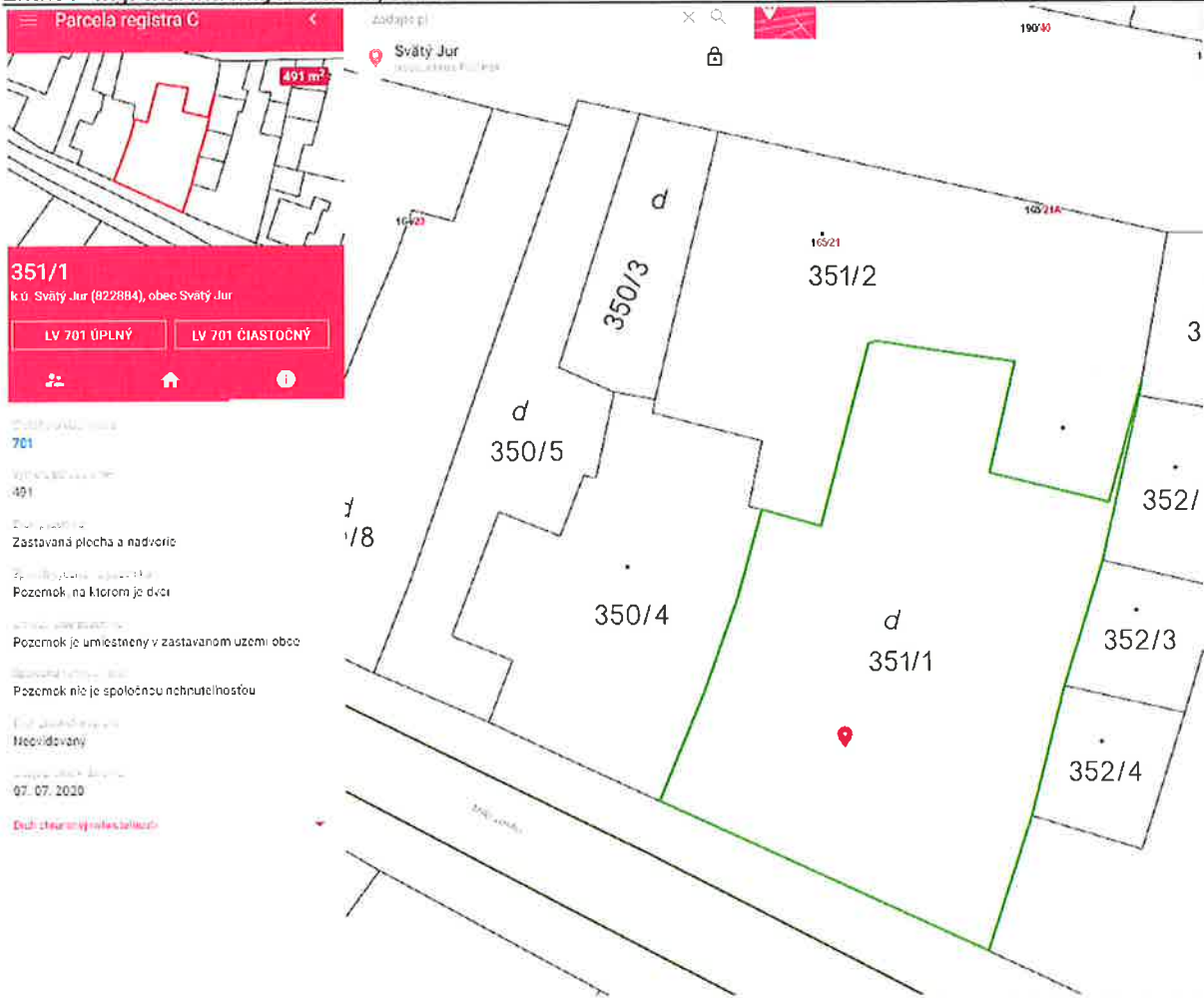


SCALE 1 : 500



4. Mapový portál ZBGIS - <https://zbgis.skgeodesy.sk> - identifikácia prístupových pozemkov





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Pezinok**
Obec: **SVÄTÝ JUR**
Katastrálne územie: **Svätý Jur**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **09.07.2020**
Čas vyhotovenia: **16:25:41**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 701

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
350/ 3	77	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
350/ 4	215	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		201
<u>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 350/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7289.</u>						
350/ 5	161	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
351/ 1	491	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
351/ 2	350	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
165	351/ 2	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
3 Baloghová Jana r. Baloghová, Pezinská 165/21, Svätý Jur, PSČ 90021, SK 1 / 2

Dátum narodenia : 24.03.1965

Titul nadobudnutia 1D 402/95, DNOT 173/95

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V 1412/2019 z 28.5.2019

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
4 Balogh Marek r. Balogh, Pezinská 165/21, Svätý Jur, PSČ 90021, SK 1 / 2

Dátum narodenia : 26.04.1969

Titul nadobudnutia 1D 402/95, DNOT 173/95

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V 1412/2019 z 28.5.2019

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť, oznámenie o sč., kolaudač.rozh., GP č.14/2019 (G1 795/2019)

Žiadosť, oznámenie o sč., kolaudač.rozh., GP č.14/2019 (G1 795/2019)

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13.11.2018

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13.11.2018

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13.11.2018

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13.11.2018

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13.11.2018

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13.11.2018

Iné údaje:

na p.č. 350/4: Rozhodnutie č. PUSR-2016/511-3/1974/KIR z 11.1.2016, č. PUSR-2020/3839-1/29592/KIR

Poznámka:

Bez zápisu.

Pamiatky na Slovensku



úvod | hrady | kaštiele | kúrie | kláštory | kostoly | architekúrna miest | ľudová architektúra | technické pamiatky | ostatné pamiatky | zaniknu

Úvodná strana

Pamiatková ochrana na Slovensku

Osobnosti pamiatkovej ochrany na Slovensku

Osobnosti slovenského múzejníctva

Múzeá

Galérie

Skanzeny

Slovník pojmov

Bibliografia

Autori

Fotografi

Partneri

Kalvárie a križové cesty

Kostoly [späť](#)

Svätý Jur - Synagóga

Iný názov

Jur pri Bratislave

Lokalita

obec Svätý Jur, okres Pezinok, Bratislavský kraj

História a stavebný vývoj

Synagóga bola založená v roku 1790 v bývalej zemianskej kúrii „Eldhof“, pochádzajúcej zo 17. storočia. Buda bola reštaurovaná v roku 1880 a slúžila náboženským účelom až do roku 1942. Neskôr sa objekt využíval a obytný dom. Okolo synagógy boli pôvodne do ústreduného štvorcového dvora situované budovy rituálneho kúpeľ byt tabina, modlitebňa a byty šachera a šammesa.^[1]

Synagóga je dvojpodlažný objekt jednotlačového pôdorysu. Interiér tvorí priestor s drevenou galériou kovových piliérok, galéria stojaca z troch strán bola určená pre ženy, prízemie pre mužov. Synagóga spolu ďalšími budovami vytvárali uzavretý dvor.^[2]

Územie bývalej zemianskej kúrie tvorí dodnes jeden celok, zo strany Pezinskej ulice bol neskôr v jednej ča objekt prestavaný na rodinný dom, v druhej časti uličného frontu sa nachádza pozostatok pôvodného objektu dezolátnom technickom stave. Medzi rodinným domom a synagógou sa nachádza hospodársky dvor, synagó samotná je prístupná aj úzkou nespevnenou uličkou popri potoke.^[3]

Pôvodná židovská obec v pohyblivých rokoch likvidácie židovského obyvateľstva celý komplex pred nepochybné v nádeji, že po skončení druhej svetovej vojny ho odkúpí naspäť. Keďže sa z pôvodnej židovsk komunity nikto nevrátil, synagóga zostala vo zvláštnej polohe na parcela rodinného domu, bola využívaná iba a skladisko a dedička pôvodného majiteľa sa k nej stavala s pochopiteľnými rozpakmi. Desiatročia bez údržby sa objekte viditeľne podpísali, je v mimoriadne zlom technickom stave, prerušená strecha umožňuje zatekanie a otázkou, ako dlho vydrží bez toho, aby sa samovoľne zrútila.^[4]

Pamiatková ochrana

Nevyhnutná je rekonštrukcia!

Od poličických zmien po roku 1989 sa objavilo viacero snáh na obnovu synagógy, dokonca bolo založe občianske združenie. Synagógu navštívilo množstvo osôb, aj prepojených na židovskú komunitu. Všet zdôrazňovali obrovskú najmä historickú hodnotu objektu a sľubovali pomoc. Takmer všetci potenciálni „záchraná uvažovali o verejnom využití priestoru. Mestu chýbala napríklad dôstojná knižnica, ale aj multifunkčný priestor p kultúrne podujatia. Objavil sa tiež súkromný investor, ktorý chcel budovu odkúpiť a prebudovať na obytné účely sídlo firmy. Svoju úlohu v snažích o záchranu mala AINova^[5], napísala niekoľko grantových žiadostí, na ktoré v nezískala pozitívnu reakciu. Pokúšala sa objekt zaevidovať v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok, ži neúspešne, keďže vlastník nesúhlasil. Jediné konkrétne kroky, ktoré dokázala uskutočniť sú, že synagógu zaradila náučného chodníka a do dokumentárneho filmu, ktorý o Svätom Jure natočila.^[6]

Argumentov za obnovu synagógy je neľutkom, prečo teda zatiaľ všetky plány stroskotali? V prvom rade stalo mnoho chýb v komunikácii s vlastníkom. Veľa dobre myslených krokov sa uskutočnilo bez výslovného súhlas majiteľa a okolo objektu sa zdvihla taká vlna záujmu, ktorá ho viedla k presvedčeniu, že objekt má vysokú tržnú cenu. Táto napríklad bola kameňom úrazu pri žiadostiach, ktoré pripravila AINova.^[7]

Neúspešné sú ďalšie snahy na záchranu, zanikajú na neschopnosti získať finančné prostriedky nielen na obnovu objektu, ale aj na jeho odkúpenie, pretože súkromnému vlastníkovi nemá prečo verejný darca zvyšovať hodnotu majetku. Za týmto príkladom a postojom vlastníka sa dá tušiť jednoduchú morálka. Okrem synagógy je súčasť majetku polorozpadnutý objekt na Pezinskej ulici. Je ťažké si domyslieť, že predajná cena synagógy by sa pod logiky vlastníka mala rovnať nákladom na obnovu rozpadnutého objektu. Je ťažké sa s čudnou logikou vyrovnáť grantových žiadostiach a ešte ťažšie prijať fakt, že objektu pravdepodobne hrozí zánik. Jeho následky vlastníka bu stáť iste nemalé prostriedky, ale na tento argument je zatiaľ hluchý.^[8]

Súčasný stav a využitie

Stav synagógy je katastrofálny! Je opustená a chátra. Mení sa na ruinu.

Prístup

Stojí v centre mesta.

Fotogaléria



Poznámky

^[1] GÜNTHEROVÁ, Alžbeta et al.: *Súpis pamiatok na Slovensku I*. Bratislava: Obzor, 1967, s. 529.

^[2] HORANSKÁ, Erika: Údržateľnosť kultúrneho dedičstva s dôrazom na obnovu a využitie historických budov. In: *Zaostrené na kultúrne dedičstvo. Príerez starostlivosťou o kultúrne dedičstvo maloharpatského regiónu. Zborník príspevkov odharného seminára. Svätý J* Academia Istropolitana Nova, 2011, s. 72.

^[3] Academia Istropolitana Nova za Svätého Jura (AINova)

^[4] HORANSKÁ, Erika: *Údržateľnosť kultúrneho dedičstva s dôrazom na obnovu a využitie historických budov*, s. 73.

^[5] HORANSKÁ, Erika: *Údržateľnosť kultúrneho dedičstva s dôrazom na obnovu a využitie historických budov*, s. 73 - 74.

^[6] HORANSKÁ, Erika: *Údržateľnosť kultúrneho dedičstva s dôrazom na obnovu a využitie historických budov*, s. 74.

Bibliografia

www.svatoryjur.sk

GPS

48.254864, 17.213849
48°01.5'17.5"N 17°01.249.9"E



Parky a záhrady

Cintoríny

Literárne pamiatky

Kúpeľná architektúra

Pamiatky v okolí Slovenska

Portál / Tvorca

Sponzori

Kontakt

názov

Synagóga Svätý Jur

popis

1SJ11-A Svätý Jur

- Smer: ortodoxný, prevládajúci barokový sloh
- Rok výstavby: 1790-1791, ďalšie úpravy v rokoch 1876
- Využitie: Bez využitia
- Opis: Kontinuita osídľovania Svätého Jura židovským obyvateľstvom nachádzame v období konca 17. a v prvej polovici 18. storočia po príchode utečencov z Moravy. Hoci v roku 1724 žili v meste len 4 židovské rodiny, mesto im dalo do prenájmu pozemok, na ktorom mohli pochovávať zosnulých. V tomto období si mohla židovská komunita prenajímať aj miestnosť v mestskom dome, kde si zriadili modlitebňu a školu. Predpokladá sa, že v 30. rokoch 18. storočia mali židovskí veriaci vlastnú náboženskú obec. V roku 1772 dom prenajímaný od mesta pre potreby modlitebne mesto predalo. Avšak zadná časť, kde boli miestnosti s modlitebňou a školou aj naďalej zostala v majetku mesta. Miestna židovská komunita patrila k veľkým a významným náboženským obciam vtedajšej Bratislavskej stolice. Základom pre súčasnú synagógu bola pôvodne mestská kúria Jána Jessenaka, tzv. Edlhof. Tú odkúpila v roku 1778 mestská rada a o necelé desaťročie neskôr tu bola presťahovaná aj modlitebňa so školou. V roku 1790 sa začalo s prestavbou kúrie na synagógu. Nachádza sa vo východnej časti mesta neďaleko potoka. Bola postavená po vzore barokových synagóg na Morave. Ide o dvojposchodovú budovu s charakteristickými okrúhlymi oknami. Zastrešená je valbovou strechou. Usporiadanie interiéru je zvonka čitateľné. Vstupný portál je na západnej strane, kde so vstupom pre ženskú galériu, do ktorej sa vchádzalo krytým schodiskom. Nad vstupom bol nápis, Žalm, ktorý je z obdobia rekonštrukcie synagógy v roku 1876. Východná strana je miestom pre svätostánok, kde boli uložené zvyšky Tóry s oknami orientovanými do ulice. Ďalšie obdobie prestavby a rozšírenia synagógy nastalo v roku 1876, keď tu bol postavený aj obecný dom (tzv. židovský dom). Rekonštrukcia pozostávala z výzdoby stien maurskými ornamentami a obnovená bola aj ženská galéria podporetá, ako bolo zvykom, liatinovými stĺpmi.

Svätý Jur a židovská komunita vzhliada na miesto s rešpektom, pretože v roku 1809, keď Bratislavu obliehali napoleonské vojská, uchýlil sa tu slávny bratislavský rabín Chatam Sofer. Počas tohto obdobia napísal svoju jedinú autobiografickú prácu Sefer Zikaron (Kniha pamäte).

V synagóge po prvej svetovej vojne bola nainštalovaná pamätná tabuľa s menami padlých židov vo vojne. Prvé náznaky deštrukcie synagógy nastali v roku 1939, keď nemecké jednotky vtrhli do synagógy, porozbíjali okná, zničili inventár a svätostánok Aron ha-kodeš. Náboženským účelom slúžila do roku 1942.

Pôvodná židovská náboženská obec v období deportácií celý areál so synagógou predala v nádeji, že po vojne ho odkúpi naspäť. Po skončení 2. svetovej vojny sa do mesta nevrátil ani jeden židovský obyvateľ. Jedna z najstarších židovských komunít navždy zanikla a k opätovnej kúpe už nikdy nedošlo.

Synagóga bola využívaná iba ako skladisko. Noví majitelia synagógu ďalej neudržiavali a nastalo obdobie jej postupnej deštrukcie, ktoré sa podpísalo na jej súčasnom stave, ktorý je havarijný. Objavilo sa viacero snáh o jej záchranu, ale komplikované vzťahy s majiteľmi objektu do dnes neumožnili jej odkúpenie a začatie plánu na jej záchranu. Aj napriek stavu v ktorom sa nachádza bola bývalá synagóga zapísaná začiatkom roka 2016 do zoznamu NKP.

Zdroj:

BORSKÝ, M. 2007. Synagogue architecture in Slovakia: A memorial landscape of a lost community. Bratislava: Jewish Heritage Foundation – Menorah. 150 s. ISBN 978-80-969720-0-5

BÜCHLER, R. 2012. Encyklopédia židovských náboženských obcí (S - T). Bratislava: SNM - Múzeum židovskej kultúry. 3. zväzok. 140-147 s. ISBN 978-80-8060-229-1.

<http://www.pamiatkynaslovensku.sk/svaty-jur-synagoga>



[Úrad \(/sk/page/urad\)](#) | [KPÚ \(/sk/page/krajske-pamiatkove-urady\)](#) | [Ochrana pamiatok \(/sk/page/ochrana-pamiatok\)](#) | [Databázy \(/sk/page/databazy\)](#) | [Podujatia \(/sk/page/podujatia-pusr\)](#) | [Publikácie \(/sk/page/publikacie-pusr\)](#) | [Úradná tabuľa \(/sk/page/uradna-tabula\)](#) | [Finančné info \(/sk/page/financny-infoservis\)](#) | [Príručka vlastníka NKP \(/sk/page/prirucka-vlastnika\)](#) | [Kontakty \(/sk/page/kontakty\)](#)

Pamiatkový objekt - podrobnosti

Podrobný pohľad na vybraný pamiatkový objekt

Kraj	Bratislavský kraj	Unif. názov NKP	SYNAGÓGA
Okres	Pezinok	Unif. názov PO	SYNAGÓGA
Obec	Svätý Jur	Bližšie urč. PO	ortodoxná
Číslo ÚZPF	11999/1		
Katastrálne územie	Svätý Jur		
Adresa	Pezinská ul.		
Orient. číslo	21		
Súp. číslo	1577		
Číslo parcely	350/4		
Urč. adresy popísom	SV časť mesta		
Zaužívaný názov NKP	ortodoxná synagóga		
Zaužívaný názov PO	ortodoxná synagóga		
Druhé urč. PO	architektúra		
Súč. pam. chrán. celku	mestská pamiatková rezervácia		
Doba vzniku	1790-1791		
Datovanie zmien	1876,20.-30.r.20.st.,pred 1942		
Prevládajúci sloh	barok		
Pôdorys	obdĺžnik		
Dispozícia	1-loď.		
Podlažnosť	1/-0		
Autor			
Využitie	Pamiatky bez využitia		
Stav.-tech. stav	narušený		
Dátum vyhl. za KP	11.01.2016		
Číslo rozhodnutia	PU-2016/511-3/1974/KIR		

[Evidencia národných kultúrnych pamiatok na Slovensku \(/sk/page/evidencia-narodnych-kulturnych-pamiatok-na-slovensku\)](#)
[Register NKP – tabuľkové zoznamy \(/sk/page/register-nkp-tabulkove-zoznamy\)](#)
[Register nehnuteľných NKP \(/PO/po\)](#)
[Register pamiatkových rezervácií \(/sk/page/register-pamiatkovych-rezervaci\)](#)
[Register pamiatkových zón \(/sk/page/register-pamiatkovych-zon\)](#)

[Pamiatkové územia a ochranné pásma \(/sk/page/pam-uzemia-a-ochr-pasma\)](#)

[Online knižnica \(/sk/page/kniznica-online\)](#)

[Online bádateľňa \(/sk/page/badanie-online\)](#)

[Na stiahnutie \(/sk/page/na-stiahnutie\)](#)

Stránkové hodiny PÚ SR centrum:

Pondelok
 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00

Streda
 8:00 - 12:00 13:00 - 16:00

Podateľňa:
 každý pracovný deň
 8:00 - 15:00

Archív:
Pondelok až štvrtok
 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00
Piatok
 8:00 - 12:00

Knižnica:
Pondelok až štvrtok
 8:30 - 12:00 13:00 - 15:00
Piatok
 8:30 - 12:00



[\(//Image/view/AISOP%20fotky%2fPO0047%2fP023576-07_5c89bbdc-8b27-40cf-ac35-219405a5e573.jpg\)](#)

Vysvetlivky

NKP = národná kultúrna pamiatka
 PO = pamiatkový objekt



7. List vydaný Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, zo dňa 11.2.2019, Č. j.: KPUBA-2019-6005-1/10969/HAB -2019-0005-1/10969/HAB (zle čitateľná kópia) - popis technického stavu a doklad o veku stavby



KRAJSKÝ
PAMIATKOVÝ ÚRAD
BRATISLAVA

Číslo: KPUBA-2019/6005-1/10969/HAB
Bratislava 11.2.2019

Vážená pani
Anna Baloghová
Pezinská 21
900 21 Svätý Jur

Vec: Svätý Jur, Pezinská ul., súp. č. 1577, parc. č. 350/4 v.k.ú. Svätý Jur, národná kultúrna pamiatka „Synagóga“, ÚZPF 11999/1 – výzva

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej aj „KPÚ“) má na základe účasti na ústnom pojednávaní a obhliadke Mestského úradu – stavebného úradu vo Svätom Jure dňa 14. 8. 2018 (ďalej aj „štátny stavebný dohľad“) vedomosť o podstatne zhoršenom fyzickom stave objektu národnej kultúrnej pamiatky „synagóga“, evidenčné číslo v Ústrednom zozname pamiatkového fondu 11 999/1 (ďalej aj „kultúrna pamiatka“, „NKP“ alebo „synagóga“), nachádzajúcej sa na pozemku parcela číslo 350/4 v.k.ú. Svätý Jur, č. súp. 1577 ul. Pezinská v Mestskej pamiatkovej rezervácii Svätý Jur (ďalej len „MPR“). Na tomto štátnom stavebnom dohľade bolo, oproti stavu v roku 2016, zistené, že došlo k zrúteniu časti strechy budovy nad západnou predsieňou budovy a zrútená strecha strhla aj strop prízemnej predsiene. Príslušná časť budovy nebola od zrútenia strechy nijako zabezpečená proti zrážkovej vode. Táto nepriaznivá zmena stavu nebola zo strany vlastníčky oznámená KPÚ, hoci ide o zákonnú povinnosť vlastníka podľa § 28 ods. 3 zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“).

Mestský úrad Svätý Jur - stavebný úrad (ďalej „SÚ“) začal na základe zistení štátneho stavebného dohľadu dňa 14. 8. 2018 správne konanie o nevyhnutných úpravách na stavbe „Synagóga – modlitebňa“, ktorého začiatok oznámil oznámením č.j. Výst./14005/1724/2018-Po zo dňa 24. 9. 2018 o začatí konania o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti, o upustení od ústneho pojednávania, obsahujúcim aj výzvu (ďalej aj „Výzva SÚ z 24. 9. 2018“). Podľa výzvy SÚ z 24. 9. 2018 mal vlastník nehnuteľnosti „Synagóga – modlitebňa“ na pozemku p.č. 350/4 v.k.ú. Svätý Jur, č.súp., 1577 ul. Pezinská Svätý Jur v termíne 60 dní predložiť dokumentáciu „Odborný statický návrh oprávnenou osobou, na zabezpečenie NKP proti atmosférickým vplyvom a zabezpečenia stavby tak, aby spĺňala základné požiadavky na stavby klodené v § 43d stavebného zákona a zabránilo sa ohrozeniu pamiatkových hodnôt NKP“ (ďalej „Odborný statický návrh“). Výzva SÚ z 24. 9. 2018 bola doručená vlastníčkovi dňa 2. 10. 2018. Lehota na splnenie podmienok výzvy mala uplynúť dňa 2. 12. 2018.

KPÚ vydal v správnom konaní stavebného úradu o nevyhnutných úpravách na stavbe „Synagóga – modlitebňa“ záväzné stanovisko č.j. KPUBA-2018/17015-9/79616/HAB zo dňa 5. 10. 2018, v ktorom sa stotožnil s oznámením a výzvou SÚ z 24. 9. 2018 a určil podmienky pre spracovanie Odborného statického návrhu z hľadiska požiadaviek pamiatkovej ochrany. So záväzným stanoviskom KPÚ zo dňa 5. 10. 2018 sa stavebný úrad vysporiadal tak, že listinou č.j. Výst./14816/1724/2018-Po zo dňa 18. 10. 2018 pod názvom „Oznámenie o doplnených nových skutočnostiach k začatému konaniu o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti (pred vydaním rozhodnutia) a upozornenie na zabezpečenie ďalších súvisiacich povinností“ (ďalej „Oznámenie SÚ z 18.10. 2018“) vlastníčkovi oznámil podmienky záväzného stanoviska KPÚ zo dňa 5. 10. 2018 a toto záväzné stanovisko priložil k oznámeniu SÚ z 18. 10. 2018. Stavebný úrad v Oznámení SÚ z 18. 10. 2018 nepríjal podmienku KPÚ v bode 1) záväzného stanoviska KPÚ zo dňa 5. 10. 2018, na zmenu – skrátenie termínu predloženia dokumentácie na 4 týždne, a z dôvodu právnej istoty ponechal plynúť lehotu na splnenie podmienok podľa Výzvy SÚ z 24. 9. 2018 do dňa 2. 12. 2018. Zároveň stavebný úrad v Oznámení SÚ z 18. 10. 2018 určil povinnosť ostatné podmienky (v bodoch 2-6) záväzného stanoviska KPÚ zo dňa 5.

10. 2018 pri vypracovaní požadovanej dokumentácie dodržať. Podmienka v bode 5) určovala, aby bol Odborný statický návrh v priebehu spracovania prerokovaný s KPÚ a aby bol po dopracovaní predložený na vydanie záväzného stanoviska KPÚ podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona.

K prerokovaniu a k predloženiu Odborného statického návrhu na KPÚ však dôposiaľ nedošlo.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, ktorý je podľa § 11 ods. 2 písm. d) zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) vecne príslušným správnym orgánom a podľa § 9 ods. 5 cit. zákona miestne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu, Vás ako vlastníčku

vyzýva,

aby ste v termíne do 30 dní od doručenia tejto výzvy predložili na Krajský pamiatkový úrad Bratislava dokumentáciu „Odborný statický návrh“, spracovaný oprávnenou osobou, na zabezpečenie NKP proti atmosférickým vplyvom tak, aby sa zabránilo ohrozeniu pamiatkových hodnôt NKP, pre vyhotovenie ktorej KPÚ určuje podmienky, zodpovedajúce podmienkam v bodoch 2-5 záväzného stanoviska KPÚ č.j. KPUBA-2018/17015-5/79616/HAB zo dňa 5. 10. 2018:

1) Drevené krovové konštrukcie sú predmetom pamiatkovej ochrany. Prípadný návrh na odstránenie častí alebo celku krovu (okrem už zrúteného krovu nad rizaltom so západnou predsieňou) v rámci Odborného statického návrhu je prípustný len v prípade, ak statickí vylúči možnosť opravy krovu. V nadväznosti na uvedené, ak bude súčasťou Odborného statického návrhu návrh odstránenia častí alebo celku krovu, bude takýto návrh obsahovať

- podmienku predchádzajúceho geodetického zamerania tvaru strechy ako podkladu pre budúcu koncepčnú pamiatkovú obnovu strechy,
- podmienku na ochranu a chránené dočasné uloženie jednotlivých konštrukčných prvkov po ich vybratí z konštrukčného celku, aby mohli byť vyhodnotené z hľadiska možnosti nového uplatnenia v rámci budúcej koncepčnej pamiatkovej obnovy,
- podmienku na zabezpečenie zachovávaných konštrukcií a priestorov v priebehu rozoberania a v režime dočasného zabezpečenia.

2) Odborný statický návrh bude v maximálnej miere rešpektovať a ochraňovať originálnu stavebnú podstatu a architektonické pamiatkové hodnoty budovy synagógy v interieri aj exteriéri. Bude zameraný na taký návrh zabezpečenia, ktorý zachová predpoklady pre koncepčnú pamiatkovú obnovu originálu budovy. Originálne pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky sú: hmota, tvar (vrátane vonkajšieho schodiska) a konštrukcie budovy aj so stopami staršieho vývoja v murovaných konštrukciách budovy, stvárnenie fasád s čiastočne zachovanými ornamentami, s plastickým tvaroslovím (rĺnsy, šambrány, pilastre) a s nálezom výtvarnej výzdoby s kvádrovaním na západnej fasáde, s torzálne zachovanými okennými výplňami a s architektonickými prvkami dverí, klampiarskych článkov, pamätnej tabule padlým v 1. svetovej vojne, taktiež sú originálnymi hodnotami budovy celé dispozičné riešenie interieri s galériou na latínových stĺpoch v priestore a s miestnosťami prifaľnými k východnej strane synagogálnej lode, architektonické prvky interieri: narušené a čiastočne zrútené konštrukcie stropov s drevenými stropnými podhľadmi a vrstvami výmalby, interierové omietky s vrstvami výmalby, dvere, krátke kamenné schody v lodi, dve kamenné lavabá, kamenná tabuľka schránky na milodary s dedličáčnym nápisom.

3) Odborný statický návrh bude obsahovať etapizáciu prác zabezpečenia NKP podľa závažnosti a dôležitosti a predpokladaný čas realizácie zabezpečenia NKP.

4) Odborný statický návrh bude v priebehu spracovania prerokovaný s KPÚ a bezprostredne po dopracovaní predložený na odsúhlasenie KPÚ podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona ako podklad pre ďalšiu prípravu a realizáciu zabezpečenia NKP.

V prípade, že vyššie uvedená požadovaná dokumentácia nebude odovzdaná na KPÚ v stanovenom termíne, KPÚ začne konať o opatreniach na nápravu podľa § 31 pamiatkového zákona v nadväznosti na § 27 ods. 1 pamiatkového zákona.

Budova synagógy bola od roku 1990 chránená v režime mestskej pamiatkovej rezervácie (Mestská pamiatková rezervácia Svätý Jur bola vyhlásená Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 479 z 23. mája 1990 a vyhlásení pamiatkových rezervácií v meste Svätý Jur a v obci Plavecký Peter). Ochrana historického jadra mesta Svätý Jur spôsobom mestskej pamiatkovej rezervácie je všeobecne známa okolnosť.

Stavebnotechnický stav budovy synagógy nie je v priebehu desaťročí zabezpečovaný údržbou ani opravou a budova je ponechaná dlhodobému samovoľnému chátraniu. Krajský pamiatkový úrad Bratislava na štátnych pamiatkových dohladoch, vykonaných dňa 9.2. 2012 a 15. 4. 2014 upozornil vlastníčku na povinnosť starať sa o nehnuteľnosť – budovu bývalej synagógy z dôvodu, že ide o historickú budovu na území MPR.

KPÚ vykonal v roku 2015 kroky, aby došlo k vyhláseniu budovy za kultúrnu pamiatku, ktoré je titulom pre uchádzanie sa vlastníkov a finančnú pomoc štátu pri obnove kultúrnych pamiatok. Na túto možnosť KPÚ upozornil vlastníčku na štátnom pamiatkovom dohlade dňa 15. 4. 2014. Podľa § 28 Povinnosti a práva vlastníka, ods. 1. vlastníč kultúrnej pamiatky má právo podľa písm. b) požiadať obec a ministerstvo o finančný príspevok alebo poskytnutie štátnej pomoci na zachovanie pamiatkovej hodnoty kultúrnej pamiatky a podľa písm. c) na primeranú náhradu preukázateľnej ujmy, ktorá mu vznikne aplikáciou tohto zákona alebo rozhodnutím podľa tohto zákona.

Návrh na vyhlásenie z roku 2015 popísal a vyhodnotil stav striech budovy nasledovne, cit.:

„Synagóga je v nadzemi dvojpodošiatná budova, pokrytá vlastným zastrešením, tvoreným sústavou styroch šikmých navzájomvisiacich striech buď plynulým podviazaním strešných ravní alebo prienikom striech v úzbiach. Výšky múrov synagógálnej lode, severného dielu synagógy a rizalitu s predsieňou sú rovnaké, rovnako ako aj úroveň založenia striech týchto častí. Objemom a výškou dominuje valbová strecha synagógálnej lode, na ktorú v pozdĺžnej osi naväzuje v hrebeni nižšia sedlová strecha severného dielu a kolmo naväzuje v hrebeni nižšia valbová strecha rizalitu. Strecha vonkajšieho uzatvoreného schodiska na poschodie je pultová, schodovitým výškovým rozdielom stien schodisko rozdelené na dve plochy v nižšej a vyššej úrovni. Táto pultová strecha stúpa k streche synagógálnej lode a plynulo na ňu naväzuje vo výške odkvapu. Stavebno-technický stav budovy je nevyhovujúci a stav striech je dezolátny a havarijný. Na súčasnom fyzickom stave má zásadný podiel samovoľné, niekoľko desaťročí pretrvávajúce chátranie z dôvodu neúdržby. Podkrovie nie je prístupné pre obhliadku, a preto nie je známy stav krovov. Havarijný stav striech však signalizujú deformácie tvaru striech – priehyb hrebeňov a strešných ravní, zasuv krytiny, diery v strešnom plášti.“ Návrh na vyhlásenie konštatoval, že urýchlená obnova funkčnosti striech, či už spôsobom provizória alebo spôsobom pamiatkovej rekonštrukcie je podmienkou ďalšej existencie budovy.

V januári roku 2016 bola synagóga vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku, avšak vlastníčka ani v tomto ďalšom období nevykonala kroky na zastavenie chátrania budovy resp. na jej obnovu a nevyužila možnosť požiadať o finančný príspevok štátu na obnovu kultúrnej pamiatky.

Na štátnom dohlade stavebného úradu dňa 14. 8. 2018 KPÚ konštatoval markantné zhoršenie stavebno-technického stavu, nakoľko okrem postupujúceho chátrania strešných plášťov došlo aj k zrúteniu strechy západného rizalitu, ktorá sa zrútila do interiéru a strhla aj strop nad prízemím. Čez otvorenú strechu sú poveternosti bezprostredne vystavené, a teda ohrozené interiérové priestory časti lonskej galérie na poschodí a predsieň na prízemí. Túto nepriaznivú zmenu stavu vlastníčka neoznámila na KPÚ, hoci jej takáto povinnosť vyplýva z §28 ods. 3 písm. a) pamiatkového zákona, cit.: „Vlastník kultúrnej pamiatky je povinný oznámiť krajskému pamiatkovému úradu a obci bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, odcudzenie alebo zničenie kultúrnej pamiatky...“.

K stanoveným podmienkam a k lehote plnenia podmienok tejto výzvy KPÚ uvádza, že časové hľadisko skorej realizácie zabezpečenia budovy proti prienikom atmosférických vplyvov do budovy považuje za neodkladné a naliehavé, nakoľko súčasný stav striech a strešnej krytiny bezprostredne ohrozuje celú budovu NKP. Vlastníčke je požiadavka KPÚ na nutné zabezpečenie striech synagógy proti pôsobeniu atmosférických vplyvov na základe odborného návrhu riešenia známa zo štátneho stavebného dohľadu dňa 14. 8. 2018, ktorého sa vlastníčka zúčastnila a na ktorom bola zo strany stavebného úradu spísaná zápisnica. Taktiež jej je táto požiadavka známa z Výzvy SÚ zo dňa 24. 9. 2018 ako aj z Oznámenia SÚ zo dňa 18. 10. 2018, do ktorého boli zahrnuté podmienky záväzného stanoviska KPÚ zo dňa 5. 10. 2018.

Synagóga na Pezinskej ulici č. 21 je jedinou nehnuteľnou pamiatkou na židovskú komunitu vo Svätom Jure, ktorej kontinuálne osídlenie a inštitúcie v meste je doložené od 20. rokov 18. stor. do roku 1942. Synagóga na Pezinskej ulici bola založená v roku 1791 na pozemku bývalej Jesenákovej kúrie číslo

162. V roku 1876 svätajurská ortodoxná židovská obec pristúpila k rekonštrukcii synagógy, ktorú rozšírila a obnovila v duchu architektonického historizmu s uplatnením novorománskeho tvaroslovía na fasádach. Kvalitné architektonické pojatie synagógy z roku 1876 napovedá o účasti školeného architekta na rekonštrukcii. Synagóga je dôležitou a nenahraditeľnou súčasťou historickej urbanistickej skladby mesta v priestore medzi Pezinskou a Mirkovniho ulicou, je nositeľom významných historických, urbanistických a architektonických hodnôt. Od roku 1942 neslúži pôvodnému účelu a samovoľne chátra.

Podľa § 30 ods. 1 pamiatkového zákona každý je povinný správať sa tak, aby svojím konaním neohrozil základnú ochranu kultúrnych pamiatok podľa § 27 a základnú ochranu pamiatkových území podľa § 29 a nespôsobil nepriaznivé zmeny stavu pamiatkového fondu a stavu archeologických nálezísk. Podľa § 28 ods. 2 písm. a) pamiatkového zákona je vlastník kultúrnej pamiatky povinný na svoje náklady vykonávať základnú ochranu kultúrnej pamiatky a podľa § 28 ods. 2 písm. b) je vlastník povinný užívať kultúrnu pamiatku v súlade s jej pamiatkovou hodnotou. Pod základnú ochranu kultúrnej pamiatky zahŕňa pamiatkový zákon v § 27 ods. 1 pamiatkového zákona súhra činností a opatrení vykonávaných na predchádzanie ohrozeniu, poškodeniu a zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky, na trvalé udržiavanie dobrého stavu vrátane prostredia kultúrnej pamiatky a na taký spôsob využívania a prezentácie, ktorá zodpovedá jej pamiatkovej hodnote.

Mestský pamiatkový úrad

Bratislava

Pešíkova č. 17, 811 04 Bratislava

Ing. arch. Ján Mackovič
riadiťel

Táto výzva sa doručí adresátovi do vlastných rúk!

Na vedomie:

Mestský úrad Svätý Jur, stavebný úrad, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur
Krajský pamiatkový úrad, Bratislava, Leškova č.17, 811 04 Bratislava – do spisu

Meno, priezvisko a adresa znalca:
Ing. Alica Kunová, Hviezdoslavova 18, 90021 Svätý Jur

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/96

vo veci zistenia ceny stavieb, pozemkov a porastov na poz. parc. č. 350 a 351,
k.ú. Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Bratislava-vidiek

Posudok vyžiadala:

p. Baloghová Anna
ul. Pezinská 21
90021 Svätý Jur

Účel posudku:

podklad pre právny úkon - zistenie ceny
nehnuteľnosti pre účely dedičského konania po
nebohom p. Baloghovi Františkovi č. D
4549/93, Dnot 173/93 JUDr. Malíková

Miesto a dátum vyhotovenia:

Svätý Jur, 27.4.1996

Dátum, ku ktorému je
vyhotovené ocenenie :

ku dňu smrti poruďiteľa, t. j. k 12.3.1995

Posudok obsahuje:

19 strán textu, 2 strany prílohy objednávate-
ľovi sa odovzdáva v 2 vyhotoveniach

5. Iné stavby - synagóga

Na pozemku sa nachádza stavba synagógy. Umiestnená je pri oplotení od Mikovinyho ulice.

Ide o stavbu, ktorá vo vyhláske nie je osobitne uvedená.

V časti má 2 nadzemné podlažia, v časti 1 nadzemné podlažie. Nie je podpivničená, strecha je valbová, v časti vstupu pultová. Stavba nie je napojená na žiadne inžinierske siete, je murovaná, hr. muriva 55 cm.

Údržba stavby je zanedbaná, stavba má opadané vonkajšie i vnútorné omietky, narušenú strešnú konštrukciu, do objektu zateká, prejavujú sa trhliny na stenách i stropoch, klampiarske konštrukcie - žľaby a zvodny zostali na cca 5%. Okná sú bez výplní a krídel v rozsahu cca 80%.

Pri zisťovaní veku stavby som zo Súpisu pamiatok na Slovensku - SÚPSOP - 1969 zistila, citujem - synagóga bola založená v r. 1790 v bývalej zemianskej kúrii, pochádzajúcej zo 17. storočia. Budova v r. 1880 bola reštaurovaná a slúžila do r. 1942 rituálnym účelom, dnes obytný dom. Okolo synagógy boli pôvodne do ústredného štvorcového dvora situované budovy rituálneho kúpeľa, byt rabína, modlitebňa a byty šachtera a šammesa. Dnes zostala len časť týchto budov, dnes dreváreňa kôlna.

Od tohoto odvodzujem i vek zisťovaných stavieb na pozemku.

6. vonkajšie úpravy

Z vonkajších úprav sú na pozemku realizované prípojka kanalizácie na verejnú kanalizačnú sieť, spevnené plochy z betónovej mazaniny /vo dvore/, z betónových dlaždíc /v záhrade/, záhonové obrubníky, vonkajšie schody /predložené pri rodinnom dome 1/, domáca vodáreň /v 1. PP rodinného domu 1/ a plotové vrátka /v oplotení od Mikovinyho ulice smerom na JV/.

7. pozemky

Svätý Jur je mesto s počtom obyvateľstva 4546 /Zoznam obcí podľa krajov v SR - marec 1996/. Oceňované pozemky sa nachádzajú v lokalite, kde je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu, verejnú kanalizačnú a plynovodnú sieť.

8. pozemky

Na pozemku sú ovocné stromy a okrasná drevina.

Porovnanie dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou pri obhliadke:

Predložená snímka z katastrálnej mapy nezachycuje skutočnú zastavanú plochu stavbami. Sú tu zachytené i stavby, ktoré dnes neexistujú.

Stavebná, užívacie povolenie ani ohlásenie stavieb stavebnému úradu neboli predložené, vek stavieb určujem odhadom, opieram sa pritom o použité konštrukcie a vybavenie, stavebno-technický stav stavby, polohu v historickom jadre mesta, údaje v Súpise pamiatok a údaje objednávateľa a uvádzam v ďalšom texte.

Konštrukcia a vybavenie sú uvedené v tabuľke bodovanie, ktoré je realizované podľa prevládajúceho, alebo najbližšie porovnateľného vyhotovenia.

3. POSUDOK**3.1. RODINNÉ DOMY**

Oceňujem podľa § 2.

3.1.1. rodinný dom 1

Vek : viac ako 80 r
Životnosť : 100 r

Súčet		260,00
Zistená cena	260,00 sk	
3.8. VÝPOČET CENY PORASTOV		
1. Ovocné stromy a kry	6668,00 sk	
2. Okrasané dreviny	260,00 sk	
Zistená cena	6928,00 sk	

4. ZÁVER - REKAPITULÁCIA

4.1. Rodinné domy	321522,36 sk
4.2. Ploty	2231,61 sk
4.3. Studne	1776,00 sk
4.4. Vedľajšie stavby	25006,05 sk
4.5. Iné stzavby - synagóga.....	549568,18 sk
4.6. Vonkajšie úpravy	10781,91 sk
4.7. Pozemky	99638,00 sk
4.8. Trvalé porasty	6928,00 sk
Zistená cena	1017452,11 sk
Zaokrúhlené	1017450,00 sk

Slovom:

jedenmiliónsedemnásttisícštyristopäťdesiat slovenských korún

Svätý Jur, 20.4.1996

Ing. Alica Kunová



[Handwritten signature]

Znalecká doložka:

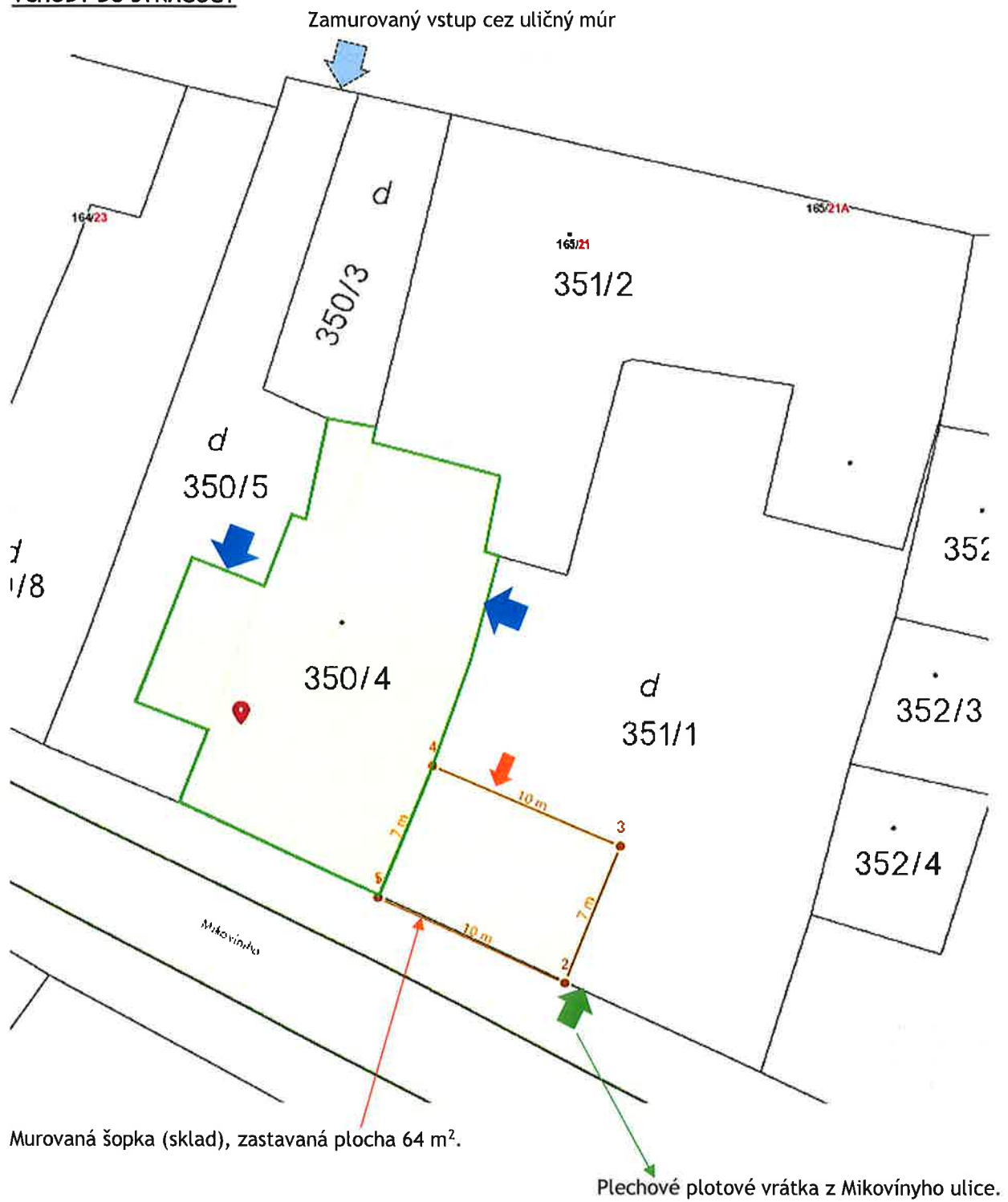
Znalecký posudok som podal ako znalec menovaný rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave, zo dňa 22.7.1985 číslo 1282/85 a spr. 4145/93 - zmena, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľností.

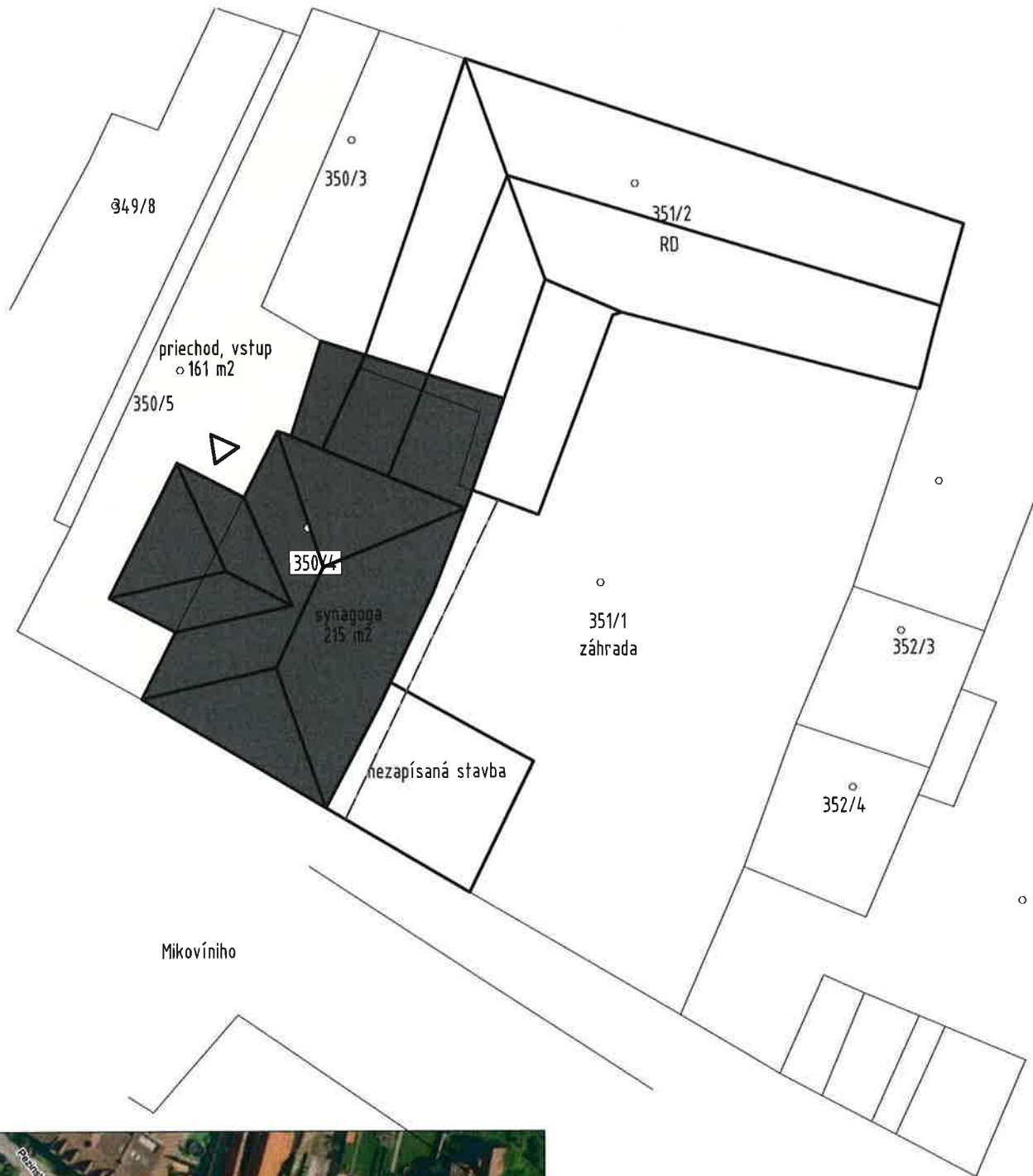
Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 33/96 znaleckého denníka. Znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa pripojenej likvidácie na základe dokladu číslo 3396.

Svätý Jur, 27.4.1996

9. Schematické pôdorysy - štúdia využiteľnosti (2A4) + zameranie stavby murovanej šopky

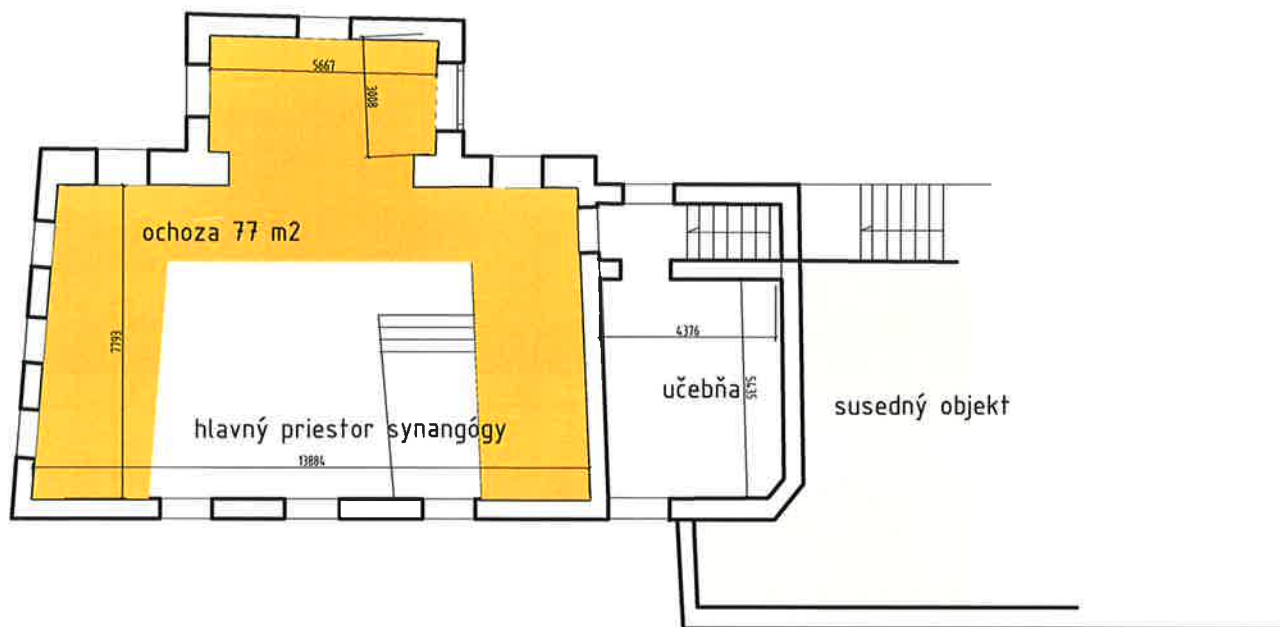
VCHODY DO SYNAGÓGY



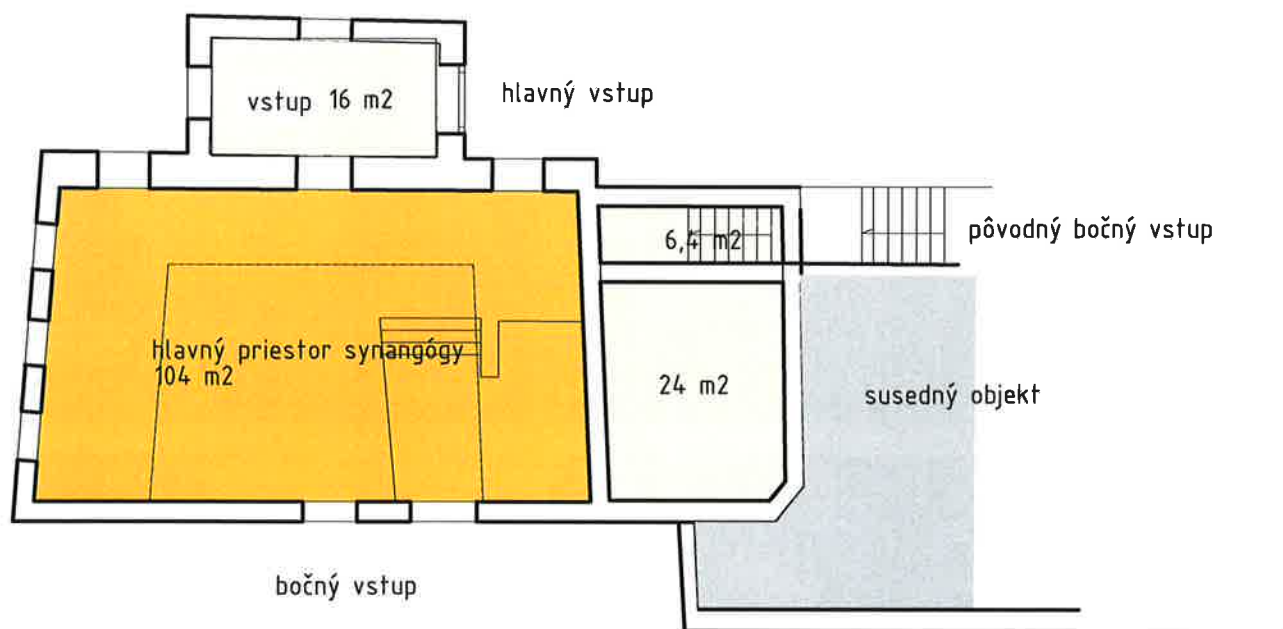


synagoga Svätý Jur
štúdia využiteľnosti

situácia



pôdorys poschodia



pôdorys prízemnia

úžitková plocha:

hlavný priestor ... 181 m²

doplňkové priestory ... 70 m²

synagóga Svätý Jur
 štúdia využiteľnosti

schematické pôdorysy

10. Fotodokumentácia



JZ fasáda z Mikovinyho ulice



Mikovinyho ulica, Pezinský potok



JV fasáda z dvora



Pôvodný vstup zo severnej strany



Poškodené časti fasády



Základové obvodových časti múrov



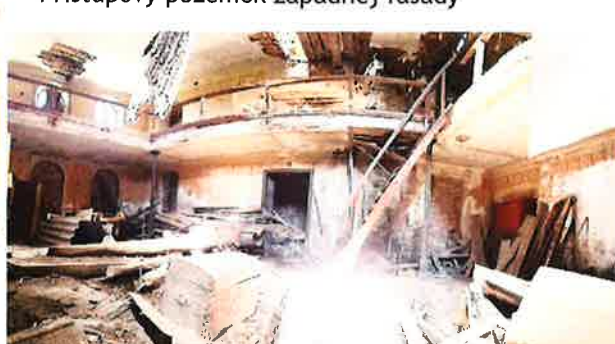
Základové obvodových časti múrov



Prístupový pozemok západnej fasády



Interiér Synagógy



Strop nad 1.np



Galéria





Vstup pôvodný

Pôvodná elektrína



Stropná konštrukcia nad 1.np - vstupná časť



Vchod cez plot na Mikovínyho ulici Možnosť pripojenia sa na IS z Mikovínyho ulice, mestské rozvody plynu, vody, kanalizácie



Pezinská ulica č. 21 - prístup cez dvor

Pezinská ul. smerom na JVV

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

Odbor:	370000 - Stavebníctvo
Odvetvie:	370100 - Pozemné stavby
Odvetvie:	370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo znalca:	915147

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom: 43/2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Marína Majerčáková, PhD.



MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

REGISTER PONÚKANÉHO MAJETKU ŠTÁTU

stavba "Synagóga-modlitebňa" súp.č.1577, k.ú. Svätý Jur, nehnutelná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka), Svätý Jur



Správca ponuky

Správca:	Okresný úrad Bratislava
IČO:	
Adresa správcu:	Tomášikova 46
Mesto:	Bratislava
PSČ:	832 05
Kontaktná osoba:	Mgr. Norbert Hargitay norbert.hargitay@minv.sk tel.: 09610 46352

Údaje o ponuke

Spôsob predaja:	Ponukové konanie
Okres:	Okres Pezinok
Obec:	Svätý Jur
Katastrálne územie:	Svätý Jur
Adresa ponúkaného majetku štátu:	Svätý Jur, Pezinská 165/21
Požadovaná odplata pre záujemcu, ktorým je štátna rozpočtová organizácia:	0 €
Požadovaná odplata pre záujemcu, ktorým je štátna príspevková organizácia alebo štátny fond:	0 €
Požadovaná odplata pre správcov uvedených v § 1 ods. 1 písm. c) zákona alebo pre správcov podľa osobitného predpisov:	9500 €
Dátum zverejnenia ponuky:	13.07.2020
Začiatok lehoty na doručovanie ponúk:	14.07.2020
Koniec lehoty na doručovanie ponúk:	12.08.2020

Termín obhliadky: podľa dohody

^ **Poznámka k ponuke:**

Predmetom ponuky nie je parcela registra "C" KN č.350/4 zastavaná stavbou, ktorá parcela je evidovaná na LV č.701.

Stavba

Identifikačné číslo	74244
Súpisné číslo stavby	1577
Parcelné číslo (parcelné čísla) pozemku, na ktorom je stavba postavená	350/4
Číslo listu vlastníctva	7289
Prevádzaný majetkový podiel	1/1

Výherca ponuky

Stav neúspešný predaj
Protokol 1597402633_vyhodnotenie_pk.pdf

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

Tomášikova 46, 832 05 Bratislava III

OU-BA-MPO-2020/107146

Zápisnica z vyhodnotenia ponukového konania

Okresný úrad Bratislava, ako dočasný správca majetku štátu, (ďalej len „dočasný správca“) v zmysle § 8 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zverejnil dňa 13.7.2020 na webovom sídle www.ropk.sk, v registri ponúkaného majetku štátu pod identifikačným číslom 74244, ponuku na prevod správy stavby Synagóga-modlitebňa súp.č. 1577 postavenej na parc. CKN č. 350/4 v celosti, ktorá sa nachádza na ulici Pezinská 165/21 v okrese : Pezinok, obec : Svätý Jur, **k.ú. SVÄTÝ JUR** a katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok je evidovaná na LV č. 7289 vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe dočasného správcu.

Začiatok lehoty na doručovanie ponúk bol stanovený na deň 14.7.2020 a koniec lehoty na deň 12.8.2020.

Dočasný správca na základe zisteného skutočného stavu konštatuje, že v určenej lehote na doručovanie ponúk, žiaden záujemca z radu štátnych rozpočtových alebo príspevkových organizácií nepredložil ponuku na prevod správy ponúkaného majetku štátu.

Bratislava 14.8.2020

Vyhotovil : Mgr. Norbert Hargitay