

**NIKFIN s.r.o. , Kráľová pri Senci č.d. 575, 900 50 Kráľová pri Senci**

<b>BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ</b>	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA: 31 -05- 2018	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu: 17150/2018	
Č. spisu:	
Prílohy: 5	Vybavuje:

Úrad Bratislavského samosprávneho kraja  
Sabinovská 16  
P.O.Box 106  
820 05 Bratislava 25

Vec:

**Žiadosť o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena zrealizovanej stavby SO 06 prípojka VN, SO 07 transformačná stanica, SO 08 vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky**

Dovoľujeme si Vás požiadať o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena stavby SO 06 prípojka VN, SO 07 transformačná stanica, SO 08 vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky v rámci stavby „Súbor rodinných domov Malý Tomášov“ v k.ú. Tomášov v prospech Západoslovenskej distribučnej, a.s., Čulenova 6, Bratislava

Predmetná stavba zariadení siete energetiky situovaná na pozemkoch parc. č. 860/10, 855/58, 859, 860/1, 862/26 a 853 v k. ú. Tomášov je v súlade s vyjadrením Regionálnych ciest a.s. Bratislava, č. 254/17/270/OSI zo dňa 17.3.2017 nasledovne:

- NN prípojka v súbehu s cestou III/1063 je vybudovaná bez zásahu do cestného telesa cesty
- Poistkové rozpojovacie skrine sú umiestnené za hranicou cestného telesa cesty III/1063.

S pozdravom

Podpis

**NIKFIN s.r.o.**  
900 50 Kráľová pri Senci 575  
IČO: 36 849 723  
IČ DPH: SK2022481329  
②

**Príloha:**

- Návrh zmluvy o zriadení vecného bremena
- Stavebné povolenie
- Vyjadrenie Úradu BSK
- Vyjadrenie Regionálnych ciest a.s., Bratislava

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec  
Obec : 508276 Tomášov  
Katastrálne územie : 863491 Tomášov

Dátum vyhotovenia : 20.8.2018  
Čas vyhotovenia : 9:06:24  
Údaje platné k : 17.8.2018 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1860

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 22

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
335	2783	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
336/1	9533	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
336/2	19	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
339/2	4093	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
340	1144	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
364	1482	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
469	7646	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

471/1	1580	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
795/1	5481	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
802/5	95	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
805/1	7756	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
813/5	125	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
823/1	6885	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
823/2	7429	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
853	4383	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
862/26	1937	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
868	966	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1230/1	3520	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1230/2	10435	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1311/1	4445	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1311/3	3053	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

1313/2	7614	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

### Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

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

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

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 821 02, SR, IČO: 36063606</b>	<b>1/1</b>
	Titul nadobudnutia	
	Delimitačný protokol o odovzdaní majetku podľa zák.č.416/2001 Zb.z. zo dňa 10.1.2006-Z-442/06 Delimitačný protokol, Z-513/08 Čiastkový delimitačný protokol, Z-3757/12 Rozhodnutie Obvodného lesného úradu č.271/2/2012-BA 3 zo dňa 2.8.2012 GP č. 10/2012 zo dňa 13.2.2012	
	Iné údaje	
	Oznámenie o zosúladiení súboru geodetických a popisných informácií KN, X-241/09 zo dňa 14.10.2009 GP č. 99/2011 zo dňa 14.5.2012, R-433/12 GP č. 20/2013, č. overenia 495/13 zo dňa 24.4.2013, ZPMZ 1130, R-474/13 Gp č.k. 2694/16 zo dňa 28.11.2016, ZPMZ 1399 (R-1556/16)	
	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
Neevidovaní		

### 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
Neevidovaný		

### ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	KN-E 1313/2 - Vecné bremeno: povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 172/2008, v súlade s § 10 zákona NRSR č. 656/2004 Z. z. o energetike, podľa Z-4159/08
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa ropovodu TRANSPETROL, a.s., v rozsahu podľa geometrického plánu č. 90/2008 (parc.č.1313/2) v súlade so zákonom NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a zmene niektorých zákonov, Z-3859/09
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno - Povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa distribučnej siete SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa GP č. 65/11 (parc.reg C č. 868), v súlade s § 10 zákona NRSR č.656/2004 Z.z. o energetike., Z-4308/11
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno - v zmysle § 10 a § 36 Zákov č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení sa k pozemku parc.č. 1311/1 zriaďuje vecné bremeno zo zákona, zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 97/2011, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemku uloženým káblovým vedením, v prospech vlastníka tohoto energetického zariadenia, spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., Z-396/12
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno - povinnosť strpieť, na časti zaťaženej nehnuteľnosti, v rozsahu podľa geometrického plánu (č.o.1062/13, ZPMZ 1125), na pozemku p.č. 1311/1, a) zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, stavebné úpravy elektroenergetickej stavby, jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, oprávneným a ním poverenými osobami, v prospech Západoslvenská distribučná a.s., podľa V-7466/13, zo dňa 7.1.2014.
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno - právo zriadenia a uloženia elektroenergetickej stavby, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, oprávneným a ním poverenými osobami na časti pozemkov p.č. 336/1, 340 a 364 v rozsahu vyznačenom v Gp 1763/14 zo dňa 26.9.2014 (ZPMZ 1229) , v prospech Západoslvenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), podľa V-9022/14 zo dňa 2.2.2015
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a. s., Bratislava IČO: 36361518, podľa geometrického plánu č. 143-23/2013 overený pod číslom 152/2014 zo dňa 24.2.2014 (ZPMZ č. 1172) na pozemky registra "C" parc. č. 795/1 a 823/1, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 435 na trase Rz Podunajské Biskupice - Rz Senec (Z-1250/14)
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná a.s. (IČO: 36 361518), podľa Gp č. 155-7/2015, overeného dňa 14.10.2015 pod č.k. G1-1928/2015, ZPMZ 1300 na pozemok p.č. 1230/2, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 414 na trase Rz Podunajské Biskupice - ZHZ Ivanka pri Dunaji (Z-6308/15)

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



**Obec Tomášov**

1.Mája 5, 900 44 Tomášov

Spoločný stavebný úrad v Tomášove, 1. Mája 5, 900 44 Tomášov

Č. j. : Výst.36-124-17-To

dňa 18.5.2017

Vec : Rozhodnutie o povolení stavby „Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom, SO 06 Prípojka VN, SO 07 Transformačná stanica, SO 08 Vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky“

Navrhovateľ: NIKFIN s.r.o., Kráľová pri Senci 575, 900 50

**Stavebné povolenie**

<b>BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ</b>	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA:	3 0 -05- 2017
RZ: ZH: LU:	
Ev. č. záznamu:	KOPIA
Č. spisu:	
Prílohy:	Vybavuje:

Stavebník NIKFIN s.r.o., Kráľová pri Senci 575, 900 50 podal dňa 6.2.2017 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu 'Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom, SO 06 Prípojka VN, SO 07 Transformačná stanica, SO 08 Vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky'. Na jej umiestnenie bolo Obcou Tomášov vydané územné rozhodnutie, pod č. j. Výst.262-584-16-To zo dňa 9.8.2016.

Obec Tomášov, stavebný úrad príslušný podľa § 117 zák. č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), prerokoval žiadosť stavebníka podľa §§62 a 63 stavebného zákona a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto :

liniová stavba 'Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom, SO 06 Prípojka VN, SO 07 Transformačná stanica, SO 08 Vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky' na pozemkoch parc. č.860/10, 855/58, 859, 860/1, 862/26, 853 v katastrálnom území Tomášov sa podľa §66 stavebného zákona a podľa § 10 Vyhl. MŽP SR č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

**povoľuje.**

Popis stavby :

**SO 06 PRÍPOJKA VN****Skutkový stav:**

V blízkosti navrh. IBV výstavby, je vybudované VN vzd. vedenie – linka č. 414-435, vodičmi AlFe6 3x35 na betónových podperných bodoch, z ktorého je vybudovaná vzdušna VN prípojka pre exist. kioskovú TS 0064-010 typu TBDO s transformátorom

1x160kVA na PB č.1 až č.3. Z PB č.3 vzd. prípojky je vybudovaná káblová zemná prípojka pre uvedenú TS káblom 22-ANKTOPV 3x185 mm<sup>2</sup>. Exist. TS je v zlom techn. stave s nepostačujúcim transformátorom.

#### **Navrhovaný stav :**

VN prípojku pre novú kioskovú TS navrhujem realizovať z tejto linky č.414-435, konkrétne z PB č.3, VN káblom typu VN - NA2XS2Y 3x1x 240 mm<sup>2</sup>.

Exist. podperný bod DB č.3 -10,5/6 sa dozbrojí obmedzovačmi prepätia Raychem – HDA 24 NA NHP, atyp. konzolou pre VN OP a káblovými VN koncovkami typu Raychem HDA POLT 24D/1X1.

Detail vyzbrojenia PB č.3 je vykreslený vo výkrese č.5 v grafickej časti tejto PD – list č.2.

**El. výzbroj na PB - 3 sa uzemní vodičom FeZn ø 50 po skúšobnú svorku SR03, ktorá sa osadí vo výške 1,8m nad ÚT. Ďalej pokračuje uzemňovacia pásovina FeZn 30/4, pevným zvarom sa pripojí na uzemňovaciu sieť v zemi, ktorá sa zriadi dvomi ekvipotencionálnymi kruhmi uzemň. pásovinou FeZn 30/4. Celkový max. zemný odpor  $R_z = 6$  ohmov.**

Navrh. VN káble vo VN rozvadači navrh. TS sa ukončia káblovými koncovkami POLT24D/1XI. Vedenie bude chránené proti prepätiu na podp. bode – PB č.3 a vo VN rozvodni navrh. TS VN obmedzovačmi prepätia.

Zvedený navrh. VN kábel do zeme sa privedie v navrh. trase do novej kioskovej TS, kde sa ukončí vo VN rozvodni TS typu Siemens-8DJH-RRT

Trasa je navrhovaná po verejne voľných prístupných pozemkoch ktoré určil objednávateľ a investor celej stavby ich aj majetkoprávne vysporiada.

**Navrh. VN káble pri prechode zo vzd. vedenia do zeme sa uložia do ochrannej rúry dimenzie ø 150. Káble v zemi sa uložia v navrh. trase do káblovej ryhy podľa STN 34 1050 v hĺbke 1m pod ÚT so zriadeným káblovým lôžkom a zakryvacími doskami a zväzované páskou vo vzdialenosti 1metra v celej navrh. trase.**

Pri križovaní s cestou, prípadne s inými inžinierskými sieťami sa káble uložia do chráničiek FKKV ø 200/12 uloženými na zhutnený podklad.

Prechod káblov cez základy TS sa utesnia proti prenikajúcej vode do káblového kanála

Pred uvedením káblov do prevádzky dodávateľ urobí skúšky kenotrónom, požiada TI SR o osvedčenie dokumentácie a následne o prvú úradnú skúšku.

#### **SO 07 – Transformačná stanica.**

Transformačná kiosková stanica s vnútorným ovládaním typu EH4

Na základe el. bilancií je navrhovaná typová kiosková, betónová, blokova transformačná stanica s transformátorom 630 kVA typu EH4 - firmy ELEKTRO HARAMIA 22kV / 0,42kV s VN a NN rozvadačmi. Používaná je ako súčasť rozvodu el. energie v oblasti elektro - energetiky /distribučné rozvody/. Je obsluhovateľná zvätra. Transformačná stanica vyhotovením vyhovuje STN 38 3716 a platnej norme IEC 13 30

Uvedená transformačná stanica má samostatný priestor pre transformátor a samostatný priestor pre VN, NN rozvadače. Transformačná stanica svojím vyhotovením / všetky prístroje a transformátor / tvorí jeden konštrukčný celok , ktorý je možné zmontovať a odskúšať a preto vyhovuje STN EN 61 330.

V transformačnej stanici je navrhovaný olejový hermetizovaný transformátor typu **TOHn 358/22-400kVA**, ktorý svojím vyhotovením zodpovedá STN 35 1100., ktorá je v súlade s IEC 60076-1, časť 1, 2, 3 až 5.

Výrobca: BEZ Bratislava



Transformátor je upevnený na oceľovom profile UE 80-120 ,ktorý je upevnený na základovej doske TS. Pod transformátorom je umiestnená havarijná zberná vaňa pre zadržanie transformátorového oleja v prípade havárie transformátora.

Po vybudovaní novej káblovej VN prípojky pre novú TS, exist. VN prípojka v úseku od PB č.3 po exist. TS zdemontuje spolu s exist. TS.

#### **SO 08 Vonkajšie rozvody NN**

Distribučné NN rozvody v návrh. lokalite navrhujem riešiť 4-mi káblovými vývodmi z rozvádzača NN návrh. TS0064-010 káblami jednotného prierezu **1-NAYY-J 4x240 mm<sup>2</sup>**, ktoré budú slučkované v poistkových rozpojovacích skrinách 10-1 až 10-9 typu SR. Kábl. vývod z TS WL1 sa preslučkuje v skrini 10-3 a zrealizuje sa prepoj na exist. vzd. vedenie vid' v. č.3 a schému zapojenia v.č.4.

Distribučné skrine „SR“ sú návrh. typové od výrobcu Hasma. Dimenzie skríň sú vypísané v schéme zapojenia NN rozvodov v.č.4. Osadia sa na hraniciach pozemkov prístupných z hlavnej cesty tak, **aby neboli súčasťou oplotení pozemkov pri výstavbe rod. domov.**

Uzemnenie navrhovaných skríň bude zrealizované uzemňovacou pásovinou FeZn 30/4, ktorá sa uloží na dno káblových rýh, min. 10cm pod káble v návrh. trase. Celkový zemný odpor bude max.  $R_z = 15 \Omega$ .

Trasy káblových vedení sú navrhované v telese chodníka a v zelenom pásu vedľa prístupových ciest na voľne prístupných pozemkoch.

Uložia sa v káblových ryhách so zriadeným káblovým lôžkom podľa STN 33 2000-5-52 za dodržania STN 73 6005. Pri križovaní s miestnymi cestami sa káble uložia do chráničiek FKKV ø 160/12 uložených na udusaný podklad.

Káble budú ukončené v poistkových rozpojovacích skrinách káblovými koncovkami HCZ4 240.

**Celková dĺžka trasy NN rozvodov je cca 810 m. Dĺžka káblov je 1260 m.**

#### **SO 09 - NN PRÍPOJKY**

Rodinné domy - budú pripájané z hlavných rozvodov samostatnými prípojkami káblami 1-NAYY-J 4x25mm<sup>2</sup> ukončenými priamo v elektromerových rozvádzačoch.

Elektromerové skrine sú navrhované samostatné pre 1 odberateľa RE. Navrhujem skrine firmy Hasma plastové, typ RE 2.0 K401 W 25A Po- Hasma - pre 3-fáz. odber jednotarif, priamy odber do 63A, U=230/400V, TN C-S, v krytí IP44/20.

Investor si môže dodať skrine od výrobcu podľa vlastného výberu.

Elektromerové skrine sa osadia v oploteniach pozemkov tak, aby boli voľne prístupné pracovníkom ZSE a.s. Ba. Trasy NN prípojkok sú vyznačené vo výkrese č.3. Káble sa uložia v káblových ryhách š.35x80cm podľa STN 33 2000-5-52 s ohľadom na STN 73 6005 a v súbehu s rozvodmi NN a VO.

Pri križovaní s miestnymi cestami sa káble uložia do chráničiek FKKV 100/6 uložených na udusaný podklad.

Situačné rozloženie elektromerových skríň RE sú vykreslené v situácii stavby v.č.3. Vzorové zapojenie a schéma RE sú vo výkrese č.2.

#### **A) Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:**

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonávané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Projektovú dokumentáciu vypracoval : **ELPRO V&J s.r.o., Krajinská cesta 67, Svätý Jur.**

3. Príslušná projektová dokumentácia overená stavebným úradom (§43i ods.5 stavebného zákona), stavebné povolenie a stavebný a montážny denník (§46d stavebného zákona a §28 vyhlášky MŽP SR č.453/2000Z.z.) potrebné na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu zabezpečiť stavebníkom tak aby počas celej doby výstavby bola na stavbe k dispozícii.
4. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať ustanovenia §§ 48 - 52 stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb, príslušné technické normy, najmä STN normy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku aj v zmysle vyhl. SÚBP a SBÚ č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach.
5. Na uskutočňovanie stavby môže stavebník podľa §43f, §66 ods.2 stavebného zákona použiť len stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov predpisov (zákon č.90/1998Z.z. o stav. výrobkoch v znení neskorších predpisov) vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel. Doklady o overení požadovaných vlastností stavebných výrobkov predloží stavebník stavebnému úradu pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním v rámci kolaudačného konania stavby
6. Spôsob uskutočnenia stavby: **dodávateľsky.**
7. Zhotoviteľ stavby: **stavebník je povinný do 15 dní po zadaní stavby oznámiť stavebnému úradu dodávateľa stavby a stavbyvedúceho.**
8. Stavba bude dokončená najneskôr do 36 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
9. Za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou zodpovedá **dodávateľ stavby, ktorý je povinný zabezpečiť vytýčenie stavby osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti a autorizačné overenie vybraných geodetických a kartografických činností autorizovaným geodetom a kartografom.**
10. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby predložiť vytýčenie a zameranie stavby.

**B) Dodržanie požiadaviek dotknutých orgánov, správcov sietí :**

**1. TÚV SÚD Slovakia s.r.o. Bratislava, č.2463/02/16/BT/OS/DK, 23.11.2017**

Na základe posúdenia projektovej dokumentácie stavby v zmysle § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov vydávame toto **odborné stanovisko:**

Projektová dokumentácia **spĺňa** požiadavky bezpečnosti technických zariadení. Odborné stanovisko je vydané pre účely stavebného povolenia.

Upozornenie na plnenie požiadaviek iných predpisov:

Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného elektrického zariadenia skupiny A písm. c) (SO 06 a SO 07) platí požiadavka § 5 ods. 2 a 3 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou napr. TÚV SÚD Slovakia s.r.o.

Pred uvedením vyhradených elektrických zariadení skupiny A písm. c) (SO 06 a SO 07) do prevádzky je potrebné vykonať úradnú skúšku podľa § 12 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. b) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov oprávnenou právnickou osobou napr. TÚV SÚD Slovakia s.r.o.

Poznámka:

TÚV SÚD Slovakia s.r.o. môže vykonať inšpekciu podľa STN EN ISO/IEC 17020:2012 posúdením súladu vyhotovenia stavby a technických zariadení, ktoré sú v

nej inštalované, alebo namontované, s požiadavkami bezpečnosti technických zariadení (v príslušnej etape výstavby - technický dozor stavieb).

**Vyššie uvedené odborné stanovisko platí za týchto podmienok:**

Upozornenia budú odstránené ku dňu kolaudácie stavby. Budú dodržiavané všeobecné záväzné právne predpisy.

**2.Okresný úrad Senec, odbor lesný a pozemkový, 6514/2017, 13.4.2017**

1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletom drevín.

2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku.

3. Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu poľnohospodárskeho druhu pozemku napríklad záhrady na zastavanú plochu, prípadne ostatnú plochu s predložením porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu /ak sa vydáva, ak nie kolaudačného rozhodnutia/ a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Senec, katastrálny odbor.

**3.OR HaZZ v Pezinku, ORHZ-PK1-2530/2016, 2.12.2016**

s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby s ú h l a s í bez pripomienok

**4.Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, 02153/2016/PK-133, 12.12.2016**

Napojenie komunikácie na cestu 111/50321 je nutné konzultovať so správcom RCB a.s.. S vydaním územného rozhodnutia súhlasíme

**5.Regionálne cesty a.s. Bratislava, 254/17/270/OSI, 17.3.2017**

NN prípojka v súbehu s cestou 111/1063 musí byť vybudovaná bez zásahu do cestného telesa cesty III/1063 (vozovka, nespevnená krajnica, päta násypu). Umiestnenie poistkovej rozpojovacej skrine žiadame umiestniť za hranou cestného telesa cesty 111/1063.

Projekt dočasného dopravného značenia počas výstavby podlieha schváleniu Okresného riaditeľstva PZ ODI Senec a určeníu Okresného úradu Senec odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

**6.OR PZ ODI v Senci, ORPZ-SC-ODI-1-546/2016, 6.12.2016**

objekty meracích zariadení inžinierskych sietí požadujeme umiestniť na hranici dopravného priestoru komunikácií,

investor pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru prilahlých komunikácií, je povinný predložiť projekt organizácie dopravy počas výstavby - prenosné dopravné značenie, na tunajší ODI SC na jeho odsúhlasenie, najneskôr 30 dní pred jeho začatím,

> TDZ, žiadame znovu predložiť k odsúhlaseniu, najneskôr 30 dní pred kolaudačným konaním objektov komunikácií a spevnených plôch,

> ODI Senec bude oznámené meno a telefónny kontakt osoby zodpovednej za správnosť a funkčnosť osadenia značenia počas prác, najneskôr 24 hod. pred začiatkom osadenia DZ,

> ODI Senec žiada, aby bol včas informovaný o prípadných zmenách v súvislosti s predmetnou stavbou a aby bol včas prizvaný ku kontrole použitia resp. osadenie dopravného značenia.

K použitiu odsúhlaseného trvalého a dočasného dopravného značenia je potrebné vydať určenie (S 3 Zákona číslo 135/1961 Zb.). ktoré žiadame zaslať k hore uvedenému číslu.

Okresný dopravný inšpektorát si záverom vyhradzuje právo v spolupráci s dotknutými orgánmi a organizáciami v prípade potreby riešenia aktuálnej dopravné - bezpečnostnej situácie v danej lokalite na prípadné zmeny, úpravy alebo doplnenie tohto stanoviska.

**7.Hydromeliorácie š.p. Bratislava, 6179-2/120/2016, 2.2.2017**

Po preverení predloženej dokumentácie a dostupných mapových podkladov Vám oznamujeme, že na parcelách č. 855/58, 855/69, 859, 860/1, 860/10, 860/44-48, 862/14, 862/15, 862/16 a 862/26 v k.ú. Tomášov, určených na stavbu „Súbor

rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom", **neevidujeme** žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

Na parcele č. 855/13 v k.ú. Tomášov sa **nachádza** podzemný rozvod závlahovej vody, vetva „A“ DN 500 vodnej stavby „ZP Tomášov“ (evid.č. 5201 345) v správe Hydromeliorácie, š.p. mimo záujmového územia závlahy.

Na území stavebných objektov SO 02 Komunikácie a spevnené plochy, SO 02.1 Križovatka na ceste HI/503021, SO 03 Verejný vodovod a vodovodné prípojky, SO 04 Splašková kanalizácia a kanalizačné prípojky, SO 04.1 Čerpacia stanica splaškových odpadových vôd, SO 04.2 Výtlačné potrubie splaškovej kanalizácie, SO 05 STL plynovod a pripoj ovacie plynovody, SO 06 Prípojka VN, SO 07 Transformačná stanica, SO 08 Vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky, SO 10 Verejné osvetlenie **neevidujeme** žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

V prílohe Vám zasielame situáciu časti závlahovej stavby v M 1 : 5 000 s orientačným vyznačením časti záujmového územia závlahy, podzemného závlahového potrubia a riešeného územia.

Závlahová vetva „A“ DN 500 bola vytýčená v teréne zástupcami Hydromeliorácie, š.p. - dislokované pracovisko Bratislava, Ing. Richmanovou (č.t. 0903 400 895) a Ing. Kederom, (č.t. 0911 644 994).

V doplnení žiadosti zo dňa 30.12.2017 uvádzate, že stavebný objekt SO 11 Prekládka závlahového potrubia bude realizovaný v II. etape.

Nakoľko podzemný rozvod závlahovej vody, vetva „A“ DN 500 vodnej stavby „ZP Tomášov“ (evid.č. 5201 345) sa **nachádza** okrem parcely 855/13 aj na parcelách reg. C-KN č. 855/83, 855/80, 855/82, 855/170 ako aj na pozemkoch č. 855/154, 855/152, 855/150, 855/148, na ktorých je riešená výstavba rodinných domov a stavebné objekty SO 02 až SO 10 stavby „Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom“ sa závlahovej vetvy „A“ DN 500 nedotknú súhlasíme s realizáciou preložky v II. etape.

Podzemné závlahové potrubie, vetvu „A“ DN 500 vodnej stavby „ZP Tomášov“ (evid.č. 5201 345) žiadame pri návrhu a realizácii stavby rešpektovať, vrátane ochranného pásma 5 m od osi závlahového potrubia na obidve strany až do realizácie preložky závlahového potrubia vetvy „A“ DN 500 v rámci II. etapy. S umiestnením stavieb trvalého a dočasného charakteru na závlahovom potrubí a v jeho ochrannom pásme nesúhlasíme. V prípade porušenia majetku štátu - závlahového potrubia, ku ktorému má Hydromeliorácie, š.p. právo hospodárenia, je potrebné ho uviesť do pôvodného stavu na náklady investora. Majiteľ pozemku si nebude uplatňovať u správcu závlahy náhradu za škody na majetku, spôsobené poruchou na závlahovom potrubí a pri jej odstraňovaní. Za účelom kontroly a opravy prípadnej poruchy na závlahovom potrubí žiadame umožniť vstup pracovníkom a mechanizmom správcu a nájomcu závlahy na pozemok v rozsahu nevyhnutnom na zabezpečenie kontroly a opravy (Zákon o vodách č. 364/2004).

#### **8.Západoslovenská distribučná a.s., 8.12.2016**

##### **"súhlasíme" za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:**

**Napojenie 49 rodinných domov bude riešené na základe právoplatnej zmluvy o spolupráci 1713100008-ZoS a jej technických podmienok:**

Prevádzkovateľ v súlade so Zmluvou o spolupráci ako investor a stavebník vybuduje na vlastné náklady a nebezpečenstvo nasledovné elektroenergetické stavby a zariadenia:

- 1xTS typu EH4 s výkonom transformátora 1x400kVA,
- VN káblový distribučný rozvod typu NA2XS(F)2Y 3x1x240mm<sup>2</sup> v celkovej dĺžke 30m,
- NN káblový distribučný rozvod typu NAYY-J 4x240mm<sup>2</sup> v celkovej dĺžke 1260m ,

■ Rozpojovacie istiacie skrine typu Hasma v počte 9ks, (ďalej len „Zariadenia Prevádzkovateľa“), ktorých výlučným vlastníkom bude Prevádzkovateľ.

Žiadateľ v súlade so Zmluvou o spolupráci ako investor a stavebník vybuduje na vlastné náklady a nebezpečenstvo nasledovné elektroenergetické stavby a zariadenia:

■ Prípojky NN z rozpojovacích istiacich skríň vrátane rozvážačov merania podľa, "Zásad budovania a prevádzkovania vzdušných a káblových NN sietí v podmienkach Západoslovenská distribučná, a.s.", (ďalej len „Zariadenia Žiadateľa“), ktorých výlučným vlastníkom bude Žiadateľ.

Deliacim miestom medzi Zariadeniami Prevádzkovateľa a Zariadeniami Žiadateľa bude:

■ poistkové spodky v rozpojovacích a istiacich skriniach NN distribučnej sústavy. Pripojenie koncových odberateľov bude samostatnými prípojkami do elektromerových skríň umiestnených na verejneprístupnom mieste. Merania spotreby elektrickej energie pre IBV požadujeme umiestniť v elektromerových rozvážačoch na verejne prístupné miesto na hranici pozemku tak, aby bol kedykoľvek prístupný za účelom kontroly, výmeny, odpočtu a pod.

Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby.

Požadujeme vytvorenie verejne prístupných koridorov pre možnosť trasovania distribučných rozvodov Západoslovenská distribučná, a.s., pre potreby napájania budúcich odberateľov v rámci územia predmetnej štúdie. Žiadame zabezpečiť vysporiadanie majetko-právnych vzťahov k pozemkom, kde budú umiestnené distribučné vedenia. Pre potreby budovania energetických zariadení Západoslovenská distribučná, a.s., žiadame zabezpečiť práva k pozemkom určeným na budovanie energetických zariadení od vlastníka príslušnej nehnuteľnosti. Vstup do priestoru situovania distribučných vedení musí byť zabezpečený pre pracovníkov Západoslovenská distribučná, a.s., v každú dennú a nočnú hodinu - zodpovedný investor.

Západoslovenská distribučná, a.s., si ako prevádzkovateľ dotknutej distribučnej sústavy v zmysle platnej legislatívy vyhradzuje právo stanoviť spôsob napojenia a rozsah budovaných distribučných zariadení siete energetiky po predložení konkrétnych žiadostí o pripojenie v lokalite riešenej predkladaným projektom. Presný rozsah investícií budovaných zariadení pre predmetnú stavbu zo strany investora (developer riešeného územia) a zo strany Západoslovenská distribučná, a.s., bude stanovený v prípade dohody o prevzatí investorstva v Zmluve o spolupráci medzi investorom a Západoslovenská distribučná, a.s.

V prípade preložiek vedení požadujeme rešpektovať ustanovenia § 43 Zákona o energetike č.251/2014 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov, kde samotné prekládky v rozsahu dotknutého územia budú zabezpečené Zmluvou o prekládke.

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2014 Z. z. o energetike a jeho noviel. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na time správy energetických zariadení VN a NN Bratislava - mesto, Hraničná č.14, pre zariadenia VVN a zariadenia oznamovacie na time správy sietí VVN Čulenova č. 3.

Zemné práce - pri križovaní a súbahu zariadení Západoslovenská distribučná, a.s. - požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou - ručným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN. Pri prácach na kábloch a zariadeniach patriacich Západoslovenská distribučná, a.s. požiadať

pracovníkov SEZ Bratislava, Pezinok , Trnavská 20 o technický dozor. Uloženie káblov žiadame riešiť v zmysle STN 34 10 50, STN 33 2000-5-52 a STN 73 60 05. Káble ukladať do definitívne vybudovaných chodníkov, komunikácií alebo v zelenom páse.

V prípade, že pri výstavbe dôjde k prácam v ochrannom pásme VN vedenia a budú sa v ňom pohybovať osoby, mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami na rodinnom dome, je nutné vykonať poučenie (oboznámenie) o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VN vedenia.

Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.

**9.OÚ Senec, odbor starostlivosti o ŽP, odpadové hospodárstvo, 2017/2058, 1.2.2017**

- dodržať ustanovenia zák.č.223/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
- vzniknutý odpad, ktorý vznikne stavebnou činnosťou a prebytočnú výkopovú zeminu ukladať na riadenú skládku, nie ktorú určí stavebný úrad (miestnu) alebo investor,
- o zneškodnenom množstve uvedených odpadov je potrebné predložiť doklad na OÚ Senec- odbor starostlivosti o ŽP , odpadové hospodárstvo,
- nevytvárať medziskládky , stavebník je povinný pri stavebných prácach a preprave dodržiavať čistotu na komunikáciách a verejných priestranstvách

**10. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie -úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, 24.4.2017**

Návrh na vydanie stavebného rozhodnutia na stavbu '**Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom, SO 06 Prípojka VN, SO 07 Transformačná stanica, SO 08 Vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky**' je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom o posudzovaní vplyvov, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

**C) Osobité podmienky:**

- 1.Stavebník je povinný splniť, resp. zohľadniť podmienky dotknutých orgánov určených v konaní o povolení stavby a správcov inžinierskych sietí.
- 2.Stavebník je povinný dodržať ochranné pásma jestvuj. inž. sietí, resp. zohľadniť požiadavky ich správcov a prevádzkovateľov. Pri pokládke káblov musia byť dodržané príslušné platné predpisy a normy z hľadiska spôsobu uloženia, spôsobu ochrany proti mechanickému poškodeniu, spôsobu označenia trasy a označenia kábla a rešpektovania minimálnych predpísaných vzdialeností pri križovaniach a súbehoch s inými podzemnými inžinierskymi sieťami (STN 33 2000-5-52, STN 34 1050, STN 73 6005).
- 3.Stavebník pred začatím výkopových prác a prác na inžinierskych sieťach zabezpečí vytýčenie a označenie všetkých podzemných sietí a vedení a ich ochranných pásiem príslušnými správcami a ich polohu overiť kopanými sondami. Po obnažení všetkých inžinierskych sietí je potrebné prizvať správcov a prerokovať s nimi navrhnutý spôsob ich úprav a ochrany. Napojenie na verejné inžinierske siete je potrebné odsúhlasiť s príslušnými správcami inžinierskych sietí.
- 4.Bez súhlasu vlastníka pozemku nie je povolené skladovanie materiálu na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve stavebníka, t.j. na uliciach, chodníkoch, susedných pozemkoch a podobne.
- 5.Stavebník je povinný zo staveniska odviešť stavebnú suť a odpady vytvorené počas výstavby na riadenú skládku odpadov, príp. do recyklačného závodu na ďalšie spracovanie.

6. Stavebník je povinný predložiť doklad od prevádzkovateľa skládky o prevzatí odpadov, resp. o recyklovaní odpadov ku kolaudačnému konaniu.
7. Stavebník je povinný dodržať príslušné ustanovenia zák.č.79/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva.
8. Stavebník je povinný dodržať podmienky stanovené v rozhodnutí o umiestnení stavby vydané OcÚ Tomášov pod č. j. Výst.262-584-16-To zo dňa 9.8.2016.
9. Stavebník je povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov uvedených v rozhodnutí o umiestnení stavby vydaným Obcou Tomášov zo dňa 9.8.2016 pod č. Výst.262-584-16-To.
10. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby čistenie príľahlých komunikácií, ktoré budú znečistené mechanizmami zo stavby.
11. Stavebné povolenie a prípadné rozhodnutie o predĺžení platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania (§ 70 stavebného zákona ).
12. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.
13. Stavba nesmie byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť v zmysle §52 ods.1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.
14. Stavebník je povinný stavebnému úradu oznámiť začatie stavby.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: **námietky účastníkmi konania neboli vznesené.**

### Odôvodnenie

Stavebník NIKFIN s.r.o., Kráľová pri Senci 575, 900 50 podal dňa 6.2.2017 a postupne doplnil vyjadreniami dotknutých orgánov žiadosť o stavebné povolenie líniovej stavby 'Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom, SO 06 Prípojka VN, SO 07 Transformačná stanica, SO 08 Vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky' na pozemkoch parc. č. 860/10, 855/58, 859, 860/1, 862/26, 853 v katastrálnom území Tomášov, na ktorú bolo vydané obcou Tomášov rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. Výst.262-584-16-To zo dňa 9.8.2016. Správny poplatok v zmysle zákona č. 468/2000 Z. z. o správnych poplatkoch bol vyrubený vo výške 400,- €.

Tunajší úrad v súlade s §61 ods.4 stavebného zákona listom pod č. Výst.36-124-17-To zo dňa 13.4.2017 oznámil začatie stavebného konania všetkým účastníkom verejnou vyhláškou (vyvesená dňa 13.04.2017 a zvesená 28.04.2017), dotknutým orgánom a podľa §61 ods.2 stavebného zákona upustil od ústneho konania a miestneho zisťovania. Zároveň upozornil účastníkov konania, že môžu svoje námietky uplatniť do 7 pracovných dní a boli poučení, kedy a kde je možné nahliadnuť do podkladov konania. Námietky účastníkmi konania neboli vznesené.

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach §62 ods.1 a 2 stavebného zákona, prejednal ju s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi štátnej správy a zistil, že uskutočnením (ani budúcim užívaním) stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Predložená projektová dokumentácia stavby spĺňa požiadavky určené v § 47 stavebného zákona o požiadavkách na výstavbu, ako aj podmienky územného rozhodnutia o umiestnení stavby.

K stavbe sa vyjadrili: Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Okresné riaditeľstvo PZ Senec Okresný dopravný inšpektorát, Západoslovenská distribučná a.s.Bratislava, Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, odbor dopravy, Regionálne cesty a.s. Bratislava, TŮV SŮD Slovakia s.r.o. Bratislava, Okresný úrad Senec odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo, Okresný úrad pozemkový a lesný odbor, Hydromeliorácie š.p. Bratislava, Okresný úrad odbor starostlivosti o životné prostredie, na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy boli súhlasné a zahrnuté do podmienok rozhodnutia. Stavebný úrad v konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Na základe vyššie vedeného bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohoto rozhodnutia.

### Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia podať odvolanie na stavebný úrad – Obec Tomášov, 1. Mája 5, 900 44 Tomášov.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po využití riadnych opravných prostriedkov.



Ing. István P o m i c h a l, PhD.  
starosta obce

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle zák. č.71/1967 Zb. o správnom konaní a musí byť vyvesené na úradnej tabuli 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

.....  
odtlačok úradnej pečiatky a podpis  
oprávnenej osoby zverejniť rozhodnutie

Doručí sa :

Účastníkom konania a vlastníkom pozemkov (Dunajská ulica) v k.ú. Tomášov sa doručuje verejnou vyhláškou



Rozhodnutie sa doručí :

NIKFÍN s.r.o., Kráľová pri Senci 575, 900 50

ELPRO V&J s.r.o., Krajinská cesta 67, Svätý Jur, 900 21

Bukvaiová Anna, Gercenova 5, Bratislava, 851 01

Pražienka Pavol, Tehelná 7, Tomášov, 900 44

Pražienková Anna, Tehelná 11, Tomášov, 900 44

Šarközyová Erika, Dunajská 49, Tomášov, 900 44

Zafčíková Alžbeta, Estónska 48, Bratislava, 821 07

Bratislavský samosprávny kraj , Sabinovská 16 P.O.BOX 106 , Bratislava, 820 05

Dotknuté orgány :

OR PZ v Senci, ODI, Hollého 8, Senec, 903 01

Regionálne cesty Bratislava, Čučoriedkova 6, Bratislava, 827 12

OÚ Senec, odbor CDaPK, Hurbanova 21, Senec, 903 01

OR HaZZ v Pezinku, Hasičská 4, Pezinok, 902 01

Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, Bratislava, 821 06

BVS a.s., Prešovská 48, Bratislava, 826 46

SPP - distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava, 825 11

Západoslovenská distribučná a.s., Hraničná 14, Bratislava, 821 05

Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava, 817 62

OÚ Senec lesný a pozemkový odbor, Hurbanova 21, Senec, 903 01

OÚ Senec odbor starostlivosti o životné prostredie, Hurbanova 21, Senec, 903 01

Vybavuje : Ďurčo Jozef      telefón : 02/45958130

**Znalec:**  
**Ing.arch. Branislav Baluch**, Ferka Urbánka 79, 052 01 Spišská Nová Ves  
Znalec v odbore Stavebníctvo,  
odvetvie : Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo: 915132  
e-mail: bbaluch@yahoo.com  
telefón : 0903 31 44 32

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 138/2018**

---

**Zadávatel :**           **NIKFIN s.r.o.**  
                              **Kráľová pri Senci 575**  
                              **900 60 Kráľová pri Senci**

**Objednávka :**           ústna objednávka, zo dňa 01.07.2018

**Vo veci :** Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia podzemného elektrického vedenia nachádzajúceho sa na nehnuteľnosti - parcele registra "C" parc.č. 853, zapísanej na liste vlastníctva č. 1860 pre katastrálne územie Tomášov, obec Tomášov, okres Senec, podľa GP č.15/2018 (1082/2018).

**Počet strán (z toho príloh) :**           25 (13)  
**Počet odovzdaných vyhotovení :**       3  
**Vypracované v Bratislave :**           05.07.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia podzemného elektrického vedenia nachádzajúceho sa na nehnuteľnosti - parcele registra "C" parc.č. 853, zapísanej na liste vlastníctva č. 1860 pre katastrálne územie Tomášov, obec Tomášov, okres Senec, podľa GP č.15/2018 (1082/2018).

## 2. Dátum vyžiadania posudku: 01.07.2018

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 05.07.2018

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 05.07.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívny výpis vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1860, k.ú. Tomášov, obec Tomášov, okres Senec, vytvorený dňa 05.07.2018
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskej siete na p.č. 853, 859, 860/1, 860/10, číslo plánu 15/2018, spracovateľ: Ing. Zuzana Ferková, IČO: 43762981, zo dňa 17.05.2018, úradne overený Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, dňa 12.06.2018, pod číslom 1082/2018, originál
- Udelenie súhlasu s vydaním stavebného povolenia "Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom", vydal Západoslovenská distribučná, a.s., v Bratislave dňa 08.12.2016, kópia
- Stavebné povolenie pre líniovú stavbu "Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom, SO 06 Prípojka VN, SO 07 Transformačná stanica, SO 08 Vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky" na pozemkoch parc.č. 860/10, 855/58, 859, 860/1, 862/26, 853 v katastrálnom území Tomášov, vydala Obec Tomášov ako príslušný stavebný úrad, č.j.: Výst.36-124-17-To, dňa 18.05.2017, kópia

### 5.2 Získané znalcom:

- Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti na miestnom šetrení, zo dňa 05.07.2018.

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - Príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Inštrukcia č. 12/2005 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole.
- Vyhláška č. 500/2005 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška č. 33/2009 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9. februára 2009 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, 2. vydanie

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Určenie odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku vo vlastníctve BSK.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia podzemného elektrického vedenia nachádzajúceho sa na nehnuteľnosti - parcele registra "C" parc.č. 853, zapísanej na liste vlastníctva č. 1860 pre katastrálne územie Tomášov, obec Tomášov, okres Senec, podľa GP č.15/2018 (1082/2018).

## 2. Dátum vyžiadania posudku: 01.07.2018

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 05.07.2018

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 05.07.2018

## 8. Podklady na vypracovanie posudku:

### 8.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívny výpis vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1860, k.ú. Tomášov, obec Tomášov, okres Senec, vytvorený dňa 05.07.2018
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskej siete na p.č. 853, 859, 860/1, 860/10, číslo plánu 15/2018, spracovateľ: Ing. Zuzana Ferková, IČO: 43762981, zo dňa 17.05.2018, úradne overený Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, dňa 12.06.2018, pod číslom 1082/2018, originál
- Udelenie súhlasu s vydaním stavebného povolenia "Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom", vydal Západoslovenská distribučná, a.s., v Bratislave dňa 08.12.2016, kópia
- Stavebné povolenie pre líniovú stavbu "Súbor rodinných domov Malý Tomášov - lokalita za družstvom, SO 06 Prípojka VN, SO 07 Transformačná stanica, SO 08 Vonkajšie rozvody NN, SO 09 NN prípojky" na pozemkoch parc.č. 860/10, 855/58, 859, 860/1, 862/26, 853 v katastrálnom území Tomášov, vydala Obec Tomášov ako príslušný stavebný úrad, č.j.: Výst.36-124-17-To, dňa 18.05.2017, kópia

### 5.2 Získané znalcom:

- Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti na miestnom šetrení, zo dňa 05.07.2018.

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - Príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Inštrukcia č. 12/2005 Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole.
- Vyhláška č. 500/2005 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška č. 33/2009 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9. februára 2009 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, 2. vydanie

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Určenie odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku vo vlastníctve BSK.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecná hodnota závad je vypočítaná v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy č. 3, bodu F a G.  
Posudok bol vypracovaný pomocou programu HYPO verzia 15.80

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis podľa listu vlastníctva č. 1860, k.ú. Tomášov, obec Tomášov, okres Senec.

#### časť A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera [ m <sup>2</sup> ]	druh pozemku	spôsob využ.p.	umiestnenie pozemku
853	4383	Zastavané plochy a nádvoria	22	1

#### Legenda:

##### Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

##### Kód umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 821 02, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Delimitačný protokol o odovzdaní majetku podľa zák.č.416/2001 Zb.z. zo dňa 10.1.2006-Z-442/06

Titul nadobudnutia: Delimitačný protokol, Z-513/08

Titul nadobudnutia: Čiastkový delimitačný protokol, Z-3757/12

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Obvodného lesného úradu č.271/2/2012-BA 3 zo dňa 2.8.2012  
GP č. 10/2012 zo dňa 13.2.2012

#### časť C. Ďalšie:

Por.č.

Žiadne týkajúce sa posudzovanej nehnuteľnosti

#### Iné údaje:

1 Oznámenie o zosúladiení súboru geodetických a popisných informácií KN, X-241/09 zo dňa 14.10.2009

1 GP č. 99/2011 zo dňa 14.5.2012, R-433/12

1 GP č. 20/2013, č. overenia 495/13 zo dňa 24.4.2013, ZPMZ 1130, R-474/13

1 Gp č.k. 2694/16 zo dňa 28.11.2016, ZPMZ 1399 (R-1556/16)

#### Poznámka:

Bez zápisu.

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 05.07.2018. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti k dátumu miestneho šetrenia bola vyhotovená znalcom dňa 05.07.2018.

#### d) Technická dokumentácia:

Bol dodaný Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskej siete na p.č. 853, 859, 860/1, 860/10, číslo plánu 15/2018, spracovateľ: Ing. Zuzana Ferková, IČO: 43762981, zo dňa 17.05.2018, úradne overený Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, dňa 12.06.2018, pod číslom 1082/2018.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je evidovaná na liste vlastníctva č. 1860, k.ú. Tomášov a je vo výlučnom vlastníctve Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 821 02 Bratislava.

Hodnotený pozemok - parcela reg. "C" parc.č. 853 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4383 m<sup>2</sup> - druh pozemku evidovaný v KN súhlasí so skutočnosťou. Geodetické a popisné informácie katastra súhlasia so skutočným stavom.

Podľa vlastníckych dokladov nie sú na hodnotenej nehnuteľnosti zriadené žiadne ťarchy.

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

Pozemok: parcela reg. "C" parc.č. 853 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4383 m<sup>2</sup>, k.ú. Tomášov.

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v severnej časti obce Tomášov, v katastrálnom území Tomášov, v okrese Senec v Bratislavskom kraji, 11 km juhozápadne od okresného mesta Senec a 12 km od hranice mestskej časti hlavného mesta SR Bratislavy - Vrakuňa a Podunajské Biskupice. Obec leží na Podunajskej nížine v západnej časti Žitného ostrova, na južnom brehu ramena Malého Dunaja. V obci má prihlásený trvalý pobyt 2527 obyvateľov (údaj k 31.12.2017, zdroj: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)). K obci Tomášov patrí aj niekoľko miestnych častí a to: Malý Madaras, Tomášov osada a Doma. Obec je vybavená obecným úradom, poštou, materskou a základnou školou, zdravotným strediskom, lekárnou, kultúrnym domom, obecnou knižnicou, kostolom s farským úradom, reštauráciou, pohostinstvami, kaviarňou, obchodmi lokálneho významu, futbalovým ihriskom a detskými ihriskami. Na okolie je obec napojená pravidelnou autobusovou linkou v smere Bratislava po ceste II. triedy č. 510 a 572 a v smere Senec po ceste II. triedy č. 510 a 503. V obci je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, plynu, NN a splaškovú kanalizáciu.

Hodnotený pozemok je zastavaný cestným telesom Dunajskej ulice, s asfaltovým krytom, postranným chodníkom a zatravnenými pásmi po oboch stranách. Na uvedenú ulicu je prístup z Hlavnej cesty obce, ktorá pretína obec na ťahu zo Štvrťka na Ostrove cez Novú Dedinku do Veľkého Bielu.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok registra "C" parcelné číslo 853 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 383 m<sup>2</sup> predstavuje pozemok pod jestvujúcou komunikáciou obce s asfaltovým povrchom - Dunajská ulica. Z uvedenej komunikácie sú priamo prístupné rodinné domy uličnej zástavby Dunajskej ulice. Predmetný pozemok je využívaný na účel na ktorý bola komunikácia projektovaná a povolená a nie je predpoklad, že by hodnotený pozemok bol využívaný na iné účely.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti.

Podľa vlastníckych dokladov nie sú na ohodnocovanej nehnuteľnosti zriadené žiadne ťarchy.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 Pozemok

### POPIS

Východisková jednotková hodnota pozemku je stanovená vo výške 3,32 Eur/m<sup>2</sup> určená pre obec Tomášov a upravovaná koeficientmi polohovej diferenciácie podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktoré spolu vytvárajú všeobecnú jednotkovú hodnotu pozemku.

- koeficient všeobecnej situácie 0,9 - stavebné územie obce do 5 000 obyvateľov (Tomášov 2 527 obyvateľov, stav ku dňu 31.12.2017, zdroj: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)); interval daný cenovým predpisom 0,80-0,90
- koeficient intenzity využitia 0,9 - inžinierske stavby. Na pozemku sa nachádza spevnená komunikácia obce - Dunajská ulica; interval daný cenovým predpisom 0,70-0,90
- koeficient dopravných vzťahov 0,85 - obec s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca; cenový predpis 0,85
- koeficient funkčného využitia územia 1,3 - obytná poloha. V okolí sa nachádzajú rodinné domy so štandardným a nadštandardným vybavením; interval daný cenovým predpisom 1,00-1,30
- koeficient technickej infraštruktúry pozemku 1,5 - veľmi dobrá vybavenosť: miestne rozvody vody, plynu, NN a splaškovej kanalizácie; interval daný cenovým predpisom 1,30-1,50
- koeficient zvyšujúcich faktorov 3,0 - ulica obce; interval daný cenovým predpisom 1,00-3,00
- koeficient redukujúcich faktorov sa nevyskytuje 1,0; cenový predpis 0,20-1,00

Celková výmera hodnoteného pozemku je 4 383 m<sup>2</sup>.

Vypočítaný koeficient polohovej diferenciácie je 4,0277.

Všeobecná jednotková hodnota pozemku je 13,37 Eur/m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
853	zastavané plochy a nádvorja	4383	4383,00	1/1	4383,00

Obec:

Tomášov

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,0277
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,0277$	13,37 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 4\,383,00 \text{ m}^2 * 13,37 \text{ €/m}^2$	58600,71

**3. NÁJMY****3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok**

Vyhláška číslo 492/2004 Z.z. v prílohe číslo 3, v časti G uvádza vzťah pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku s využitím metódy inverzných výnosov pre časovo obmedzené obdobie nájmu.

$$V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{PMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N$$

kde:

V $\dot{S}H_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Eur/m<sup>2</sup>],

k

- diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k<sub>N</sub>

- koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n

- obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15-40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.



VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	13,37 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Uroková miera:	0,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	4 383,00 m <sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>: 0,531 €/rok/m<sup>2</sup>

Nájom za rok spolu: 2 327,37 €/rok

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: podzemné elekt. vedenie na pozemku parc.č. 853, k.ú. Tomášov

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spojeného s nehnuteľnosťou sa na Slovensku realizuje v súlade s vyhláškou MS SR číslo 492/2004 Z.z. v prílohe číslo 3, v časti F takto:

*Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.*

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [\text{Eur}],$$

kde:

- OZ<sub>t</sub> – trvalo odčerpateľný zdroj [Eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom,
- n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],
- k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,00 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom z pozemku	4383	m <sup>2</sup>	4 383,00	0,531	2 327,37
<b>Bežný hrubý príjem spolu:</b>					<b>2 327,37</b>

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Bežný odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem, ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, keď závada neexistuje. Rozumie sa ním disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa základného vzťahu:

$$OZ_{BE} = HRV - N - S \quad [\text{Eur/rok}]$$

kde:

- HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [Eur/rok],  
 N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu [Eur/rok],  
 S - strata, odhad nevyužiteľného nájmu [Eur/rok].

**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Náklad spojený s dosiahnutím príjmu uvažujem daň z nehnuteľnosti podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Tomášov č. 3/2017, v zmysle čl. I., § 2, bod 4.) a § 3, bod 1 f). Pri výpočte uvažujem so zastavanými plochami a nádvormi s hodnotou pre výpočet základu dane 1,9983 Eur/m<sup>2</sup> a s ročnou sadzbou dane z pozemkov zastavaných plôch a nádvorí 0,70%.

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
<b>Pre rok 2018</b>		
Daň z pozemku	4383*1,9983*0,007	61,31
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>61,31</b>

Odhadovaná strata: 10 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

OZ<sub>BE</sub> = 2 327,37 - 61,31 - 232,74 (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 2 033,32 €/rok

**4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem, ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, pri existencii závady. Rozumie sa ním disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti so zohľadnením závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa základného vzťahu:

$$OZ_{BE} = HRV - N - S - OBM \text{ [Eur/rok]}$$

kde:

- HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [Eur/rok],  
 N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu [Eur/rok],  
 S - strata, odhad nevyužiteľného nájmu [Eur/rok],  
 OBM - obmedzenie z titulu existencie závady [Eur/rok].

vo výpočte:

- HRV - nájom za pozemok,  
 N - daň z pozemku,  
 S - odhadovaná strata je na úrovni 10% z HRV, čo predstavuje konzervatívny prístup z hľadiska využívania uvedeného pozemku inými subjektami, nakoľko hodnotený pozemok je bežne verejne prístupný,  
 OBM - obmedzenie z titulu existencie závady je vyvedené z výpočtu percentuálneho zabratia plochy podzemného elektrického vedenia vrátane ochranných pásiem v zmysle zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike, v znení neskorších predpisov a v zmysle GP č.15/2018 (1082/2018) na základe výmery dielu č.1 (10 m<sup>2</sup>), čo predstavuje 0,23% z celkovej výmery pozemku parc.č. 853 (4383 m<sup>2</sup>). Po zaokrúhlení obmedzenie z titulu existencie závady stanovujem na 1%.

**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
<b>Pre rok 2018</b>		
Daň z pozemku	4383*1,9983*0,007	61,31
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>61,31</b>

Odhadovaná strata: 10 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

skutočné: 1 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$1 * (100 - 10) / 100 = 0,90 \%$$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

$$OZ_{IU} = 2\,327,37 - 61,31 - 232,74 \text{ (10\% strata)} - 20,95 \text{ (0,9\% obmedzenie)} = 2\,012,37 \text{ €/rok}$$

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$$OZ_{IU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |2\,012,37 - 2\,033,32| = 20,95 \text{ €/rok}$$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

Úroková miera:  $k = 0,00 / 100 = 0,00$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$VŠH_{VB} = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} = 20,95 \cdot \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 \cdot 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 20,95 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 20,95 / 4383 = 0,0048 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$VŠH_{VB} = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} = 20,95 \cdot \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} \cdot 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 418,56 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 418,56 / 4383 = 0,10 \text{ €/m}^2$$

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia podzemného elektrického vedenia nachádzajúceho sa na nehnuteľnosti - parcele registra "C" parc.č. 853, zapísanej na liste vlastníctva č. 1860 pre katastrálne územie Tomášov, obec Tomášov, okres Senec, podľa GP č.15/2018 (1082/2018).

#### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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

##### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

58 600,71 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

#### 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: podzemné elektrické vedenie na pozemku parc.č. 853, k.ú. Tomášov	418,56	znižuje
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>420,00</b>	

Slovom: Štyristodvadsať Eur



V Bratislave dňa 5.7.2018

Ing.arch. Branislav Baluch



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

<b>Vyhoviteľ</b> <b>Ing. Zuzana Ferková</b> <b>Horné Naštice 79,</b> <b>956 41 Uhrovec</b> <b>0915 238 060, zferkova@gmail.com</b> <b>IČO: 43 762 981</b>		Kraj:	Bratislavský	Okres:	Senec	Obec:	Tomášov	
		Kat. územie:	Tomášov	Číslo plánu:	15/2018	Mapový list č.:	ZS XVII-23-1	
		<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <i>na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskej siete na p.č. 853, 859, 860/1, p.č. 860/10</i>						
<b>Vyhotovil</b>		<b>Autorizačne overil</b>		<b>Úradne overil</b> <b>Meno:</b> Ing. Tibor Oros				
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:			
17.05.2018	Ing. Michal Fotta	17.05.2018	Ing. Zuzana Ferková	12 JÚN 2018	1082/2018			
Nové hranice boli v prírode označené <i>nestabilizované</i>		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii				
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1510								
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii.								
		<b>Pečiatka a podpis</b>		<b>Pečiatka a podpis</b>				

# VÝKAZ VÝMER

## Doterajší stav

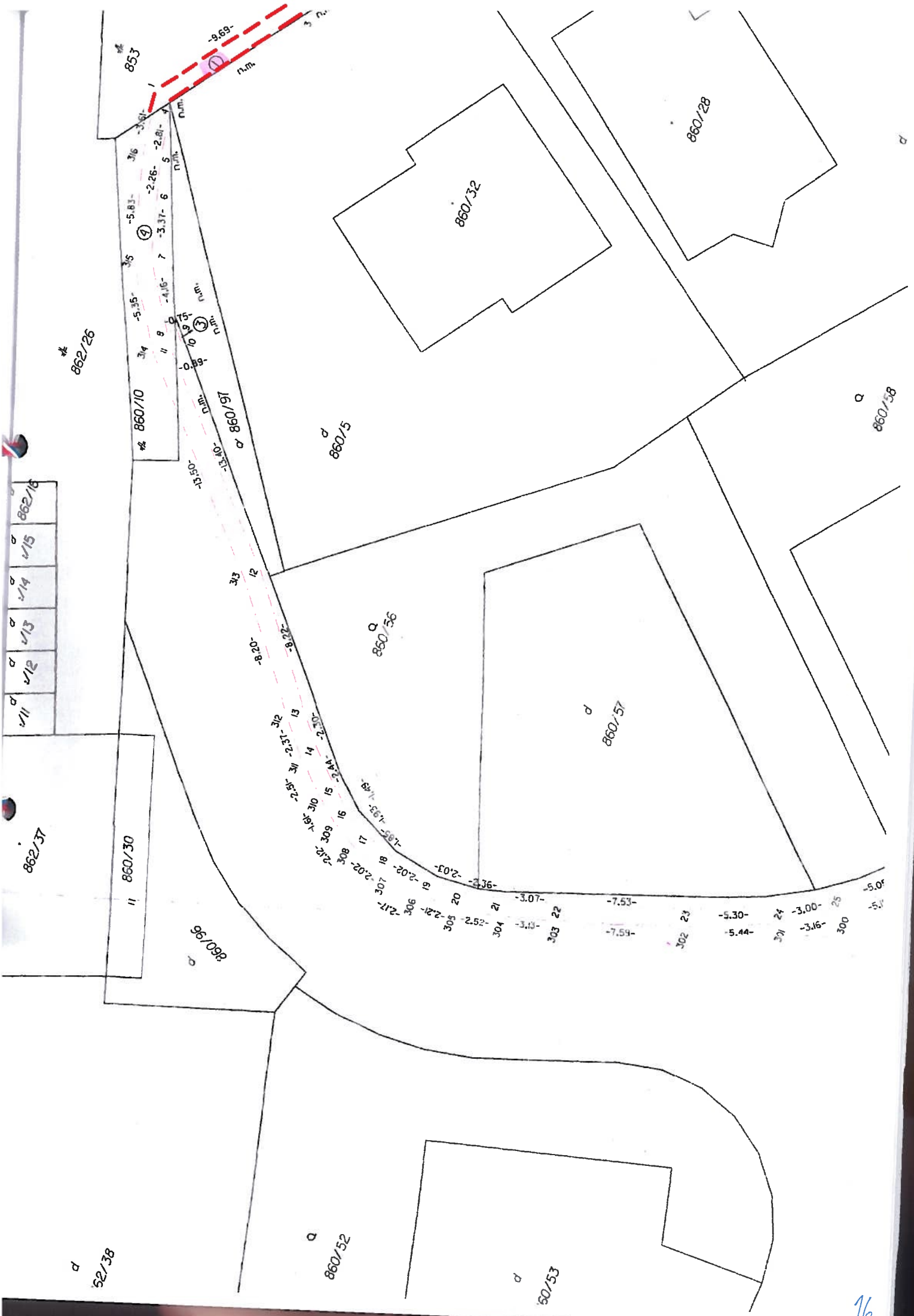
## Zmeny

## Nový stav

Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	ku parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sidlo)
PK vločky	parcely											ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>											
Stav právny je totožný s registrom C-KN Vyčíslenie rozsahu vecného bremena															
1860		853		4383	zast.pl.	1			853	10	853		4383	zast.pl.	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava Obec Tomášov 1.mája 5, Tomášov NIKFÍN, s.r.o., Kráľová pri Senci, č. 575 detto
925		859		3239	zast.pl.	2			859	6	859		3239	zast.pl.	
2243		860/1		7249	zast.pl.	3			860/1	786	860/1		7249	zast.pl.	
2243		860/10		55	zast.pl.	4			860/10	16	860/10		55	zast. pl.	
														22	
Spolu				1	4926					818		1	4926		

Legenda: kód spôsobu využívania: 18 – pozemok, na ktorom je dvor  
 22 – pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (elektrické vedenie) vo vyznačenom rozsahu na pozemkoch reg. C-KN p.č.853 (diel č.1) 10 m<sup>2</sup>, p.č.859 (diel č.2) 6 m<sup>2</sup>, p.č.860/1 (diel č.3) 786 m<sup>2</sup>, p.č.860/1 (diel č.4) 16 m<sup>2</sup>, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava







**Úrad Bratislavského samosprávneho kraja**  
**Odbor dopravy**

NIKFIN spol s.r.o.  
Kráľová pri Senci 575  
900 50 Kráľová pri Senci

Váš list číslo/zo dňa  
/

Naše číslo  
02153/2016/PK-133  
22084/2016

Vybavuje/linka  
Ing. Beáta Kristínová/  
0248264190

Bratislava  
12. 12. 2016

Vec: Súbor rodinných domov Malý Tomášov

Dňa 02.12.2016 bola na tunajší úrad doručená žiadosť o vyjadrenie k vyššie uvedenej stavbe.

Ako vlastník ciest podľa § 3d ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), v znení neskorších predpisov nemáme námietky k vydaniu stavebného povolenia podľa projektovej dokumentácie – Komunikácie a spevnené plochy - spracovateľ Ing. Alena Palková, august 2016, ktorá je súčasťou žiadosti za nasledovných podmienok:

- Ak dôjde k znečisteniu cesty III. triedy pri výjazde stavebných mechanizmov, bez prietahov podľa § 9 ods. 5 zákona č. 135/1961 Zb. cestný zákon, uviesť cestu do pôvodného stavu.
- Pri realizácii vjazdu dodržať technické podmienky Regionálnych ciest Bratislava, so sídlom na Čučoriedkovej 6 v Bratislave, ako správcu cesty.
- Investor zabezpečí bezpečnosť práce a bezpečnosť cestnej premávky počas realizácie.
- Realizácia bude podľa dočasného dopravného značenia, odsúhlasného DI PZ Senec.

Povolenie na pripojenie na cestu III. triedy vydá Okresný úrad v Senci, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako príslušný cestný správny orgán.

Vyjadrenie má platnosť jeden rok odo dňa vydania.

S pozdravom

Ing. Ladislav Csáder  
riaditeľ odboru

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ  
ODBOR DOPRAVY  
SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106  
820 05 BRATISLAVA 25  
IČO: 36 06 36 06  
-17-

Situáciu a situáciu dopravného značenia si ponechávame pre vlastnú potrebu, ostatnú PD zasielame späť.

Na vedomie: RCB a.s., Čučoriedkova 6, 827 12 Bratislava

