

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci:

Názov: **Obec Borský Svätý Jur**
Adresa: Borský Svätý Jur 690
908 79 Borský Svätý Jur
IČO: 00309401
Bank. spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK41 5600 0000 0032 0200 0002
V zastúpení: Mgr. Juraj Smolár, starosta
e-mail: [REDAKOVANÉ]

ako predávajúci na strane jednej (ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúci:

Meno a priezvisko: **Ing. Oliver Hromkovič, rod. Hromkovič**
Trvalý pobyt: Borský Svätý Jur č. [REDAKOVANÉ], 908 79 Borský Svätý Jur
Dátum narodenia: [REDAKOVANÉ]
Rodné číslo: [REDAKOVANÉ]
Štátna príslušnosť: štátny občan Slovenskej republiky

ako kupujúci na strane druhej (ďalej len „Kupujúci“ a spolu s Predávajúcim ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Predávajúci je vlastníkom pozemkov: pozemku reg. „C“ KN parc. č. 152, na ktorom sa nachádza rodinný dom bez súp. č. a hospodárska budova, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 137 m², k.ú. Borský Svätý Jur, evidovaného Okresným úradom Senica, katastrálny odbor, zapísaný na LV č. 1493, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a pozemku reg. „C“ KN parc. č. 154/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 342 m², k.ú. Borský Svätý Jur, evidovaného Okresným úradom Senica, katastrálny odbor, zapísaný na LV č. 105, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/3.
2. Obecné zastupiteľstvo v Borskom Svätom Jure Uznesením č. 432/2026 zo dňa 23.02.2026 schválilo prebytočnosť nehnuteľného majetku obce Borský Svätý Jur a zámer prevodu prebytočného majetku a spôsob prevodu majetku obce Borský Svätý

Jur z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3. Obecné zastupiteľstvo v Borskom Svätom Jure Uznesením č. 465/2026 zo dňa 15.06.2026 schválilo odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku obce Borský Svätý Jur z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to k pozemku reg. „C“ KN parc. č. 152, na ktorom sa nachádza rodinný dom bez súp. č. a hospodárska budova, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 137 m², k.ú. Borský Svätý Jur, evidovaného Okresným úradom Senica, katastrálny odbor, zapísaný na LV č. 1493, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a pozemku reg. „C“ KN parc. č. 154/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 342 m², k.ú. Borský Svätý Jur, evidovaného Okresným úradom Senica, katastrálny odbor, zapísaný na LV č. 105, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/3 (ďalej len „**Predmet kúpy**“) Kupujúcemu za celkovú kúpnu cenu 3 070,- €.

Článok II.

Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemku reg. „C“ KN parc. č. 152, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 137 m², k.ú. Borský Svätý Jur, rodinnému domu bez súpisného čísla a hospodárskej budovy, ktoré sa nachádzajú na tomto pozemku a prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu 1/3 pozemku reg. „C“ KN parc. č. 154/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 342 m², k.ú. Borský Svätý Jur.
2. Predávajúci na základe tejto Zmluvy odplatne prevádza vlastnícke právo k Predmetu kúpy na Kupujúceho a Kupujúci nadobúda vlastnícke právo k Predmetu kúpy od Predávajúceho za podmienok uvedených v tejto Zmluve za kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. tejto Zmluvy.
3. Kupujúci nadobúda do svojho výlučného vlastníctva pozemok registra „C“ KN parc. č. 152, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 137 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Borský Svätý Jur, spolu s nehnuteľnosťami na tomto pozemku stojacimi, a zároveň nadobúda do podielového spoluvlastníctva v podiele 1/3 pozemok registra „C“ KN parc. č. 154/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 342 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Borský Svätý Jur.

Článok III.

Stav Predmetu kúpy

1. Na stavebný objekt rodinného domu bez súpisného čísla bol na žiadosť Predávajúceho v júli 2025 vypracovaný statický posudok Ing. Martinom Pribilom – autorizovaným stavebným inžinierom (ďalej len „**Statický posudok**“). Záver statického posudku: Záchranu objektu je možné zrealizovať, no zostali by len základové konštrukcie a zopár múrov, ktoré by sa eventuálne podarilo pri búracích prácach dostatočne zabezpečiť. Pre havarijný stav viac ako 75% objektu odporúčam zbúrať.

2. Na rodinný dom č. 96 nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 152, k.ú. Borský Svätý Jur bolo dňa 10.10.2024 vydané rozhodnutie o povolení odstránenia stavby. Dňa 09.01.2025 bolo zápisom do Registra adries zrušené súpisné číslo 96 a dňa 28.01.2025 bol vykonaný výmaz stavby z katastra nehnuteľností. Búracie práce neboli vykonané, ani začaté.
3. Pozemok parc. č. 154/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 342 m², k.ú. Borský Svätý Jur je v podielovom spoluvlastníctve Predávajúceho (podiel 1/3), Adriany Brezinovej (podiel 1/6), Martiny Kamenárovej Kuchárekovej (podiel 1/6), zom. Ľudevíta Štefeka (podiel 1/6), zom. Márie Štefkovej (podiel 1/6), zapísané na LV č. 105.
4. Na žiadosť Predávajúceho bol dňa 12.11.2025 vypracovaný Znalecký posudok č. 139/2025 znalcom Ing. Pavlom Patinkom – znalec pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu bez č. /pôv. č. 96/ na parc. č. 152 s prísl. a parc. KN č. 152; 154/1 na ul. SNP v k.ú. a obci Borský Svätý Jur v okr. Senica pre účel prevodu vlastníctva (ďalej len „**Znalecký posudok**“).
5. Kupujúci vyhlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom Predmetu kúpy, vrátane všetkých stavieb nachádzajúcich sa na ňom, a berie na vedomie, že tieto stavby sú neudržiavané, neužívané a nachádzajú sa v zlom technickom stave.
6. Kupujúci týmto vyhlasuje, že sa pred uzavretím Kúpnej zmluvy oboznámil s vyššie uvedeným stavom Predmetu kúpy na mieste samom ako aj právnym stavom v príslušných evidenciách nehnuteľností, tento stav mu je dobre známy a Predmet kúpy v tomto stave nadobúda teda ako leží a stojí. Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzavretím Zmluvy riadne oboznámil so Statickým posudkom aj Znaleckým posudkom k Predmetu kúpy.

Článok IV.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Výška kúpnej ceny je stanovená Uznesením Obecného zastupiteľstva v Borskom Svätom Jure č. 465/2026 zo dňa 15.06.2026 za prevádzané nehnuteľnosti na základe vypracovaného Znaleckého posudku č. 139/2025 nasledovne:
Cena za m²: 6,81 €/m²
Všeobecná hodnota rodinného domu bez súp. č. : 1 075,27 €
Všeobecná hodnota hospodárskej budovy : 290,16 €
Všeobecná hodnota pozemku parc. č. 152 : 932,97 €
Všeobecná hodnota pozemku parc. č. 154/1 (spoluvlastnícky podiel 1/3) : 776,34 €
Celková kúpna cena za prevádzané nehnuteľnosti predstavuje sumu vo výške 3 070,- € (slovom: tritisícosedemdesiat eur) (ďalej len „**Kúpna cena**“).
2. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť Kúpnu cenu dohodnutú v tomto článku Zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet Predávajúceho uvedený v záhlaví Zmluvy, a to do pätnástich (15) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
3. Kúpna cena sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet Predávajúceho v celom rozsahu.

4. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti Kúpnej ceny podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy si Zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z Kúpnej ceny za každý aj začatý deň omeškania až do jej úplného zaplatenia. Ak bude Kupujúci v omeškani so zaplatením Kúpnej ceny po dobu dlhšiu ako dva mesiace od jej splatnosti, je Predávajúci oprávnený od Zmluvy odstúpiť, čím sa Kúpna zmluva zrušuje od začiatku.

Článok V.

Osobitné dojednania Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú pravdivo informovať o dôležitých otázkach prevodu Predmetu kúpy podľa Zmluvy, a to vrátane vyhlásení uvedených nižšie.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by túto voľnosť obmedzovali.
3. Predávajúci prehlasuje, že je oprávnený s Predmetom kúpy nakladať v plnom rozsahu, resp. v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. Predávajúci prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo by mohlo byť vlastnícke právo Predávajúceho k Predmetu kúpy akýmkoľvek spôsobom obmedzené alebo ohrozené, alebo by obmedzovali alebo mohli obmedzovať jeho právo nakladať s Predmetom kúpy. Predávajúci prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by si tretia osoba (osoby) uplatňovala akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k Predmetu kúpy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť Zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť Zmluvy alebo riadne plnenie ich povinností a záväzkov podľa Zmluvy.
5. Predávajúci prehlasuje, že na Predmet kúpy neuzavrel s akoukoľvek treťou osobou žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve ani inú zmluvu, ktorou by sa zaviazali previesť vlastnícke práva k Predmetu kúpy, nájomnú zmluvu ako ani žiadnu inú zmluvu s treťou osobou a neexistuje žiadna listina obmedzujúca jeho vlastnícke alebo užívacie právo k Predmetu kúpy.
6. Ak sa preukáže nepravdivosť niektorého z vyhlásení daného niektorou Zmluvnou stranou v Zmluve alebo ak niektorá Zmluvná strana poruší niektorú z povinností uvedených v Zmluve, zaväzuje sa nahradiť druhej Zmluvnej strane škodu v celom rozsahu, ktorá dotknutej strane vznikla. Právo dotknutej Zmluvnej strany odstúpiť od Zmluvy tým nie je dotknuté.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom súčinnosť pred orgánmi štátnej správy, a to najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy na doplnenie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.
8. Kupujúci je povinný zabezpečiť predmetné stavby tak, aby nepredstavovali bezpečnostné riziko a neohrozovali vlastníkov okolitých nehnuteľností ani ich majetok, a to bezodkladne, najneskôr do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Senica, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

Článok VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu kúpy

1. Kupujúci berie na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu kúpy nadobudne až vkladom do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Senica, katastrálny odbor, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa § 28 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva Kupujúceho do katastra nehnuteľností bude podaný až po zaplatení Kúpnej ceny v celom rozsahu podľa čl. IV. tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z tejto zmluvy podá Kupujúci, s tým, že náklady spojené s katastrálnym konaním znáša výlučne Kupujúci.
3. Ak príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, Zmluvné strany sú povinné poskytnúť súčinnosť druhej Zmluvnej strane a odstrániť nedostatky Zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.

Článok VII.

Záverčné ustanovenia

1. Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na práva a povinnosti výslovne touto Zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, najmä ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné vykonať iba očíslovanými písomnými dodatkami k tejto Zmluve podpísanými obidvomi Zmluvnými stranami.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným /alebo neúčinným a/alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú tieto neplatné a/alebo účinné a/alebo neaplikovateľné ustanovenie zmluvy nahradiť novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného a/alebo neúčinného a/alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to do 30 dní odo dňa doručenia výzvy Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s právnou silou originálu, z ktorých dva rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Senica, katastrálny odbor, jeden rovnopis pre Predávajúceho a jeden rovnopis pre Kupujúceho.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s celým obsahom Zmluvy, porozumeli mu a nemajú k nemu žiadne výhrady, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a nie v tiesni za jednostranne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
7. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 Uznesenie Obecného zastupiteľstva v Borskom Svätom Jure č. 432/2026 zo dňa 23.02.2026
Príloha č. 2 Uznesenie Obecného zastupiteľstva v Borskom Svätom Jure č. 465/2026 zo dňa 15.06.2026
Príloha č. 3 Kópia Statického posudku
Príloha č. 4 Kópia Znaleckého posudku

V Borskom Svätom Jure, dňa 06-07-2026

V Borskom Svätom Jure, dňa 7.7.2026

Predávajúci:



[Redacted signature]

Kupujúci:

[Handwritten signature in blue ink, partially obscured by a black redaction box]

Mgr. Juraj Smolár
starosta obce Borský Svätý Jur

Ing. Oliver Hromkovič, rod. Hromkovič

Uznesenie č. 432/2026
z 31. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Borský Svätý Jur
zo dňa 23. 02. 2026

K bodu č. 8 Pošta – Ing. Oliver Hromkovič – predaj pozemku

Obecné zastupiteľstvo obce Borský Svätý Jur
schvaľuje

prebytočnosť nehnuteľného majetku obce Borský Svätý Jur v zmysle § 17 ods. 1, § 22 ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Borský Svätý Jur a s majetkom štátu, ktorý obec užíva,

zámer prevodu prebytočného majetku a spôsob prevodu majetku obce Borský Svätý Jur z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v platnom znení a podľa § 36 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Borský Svätý Jur a s majetkom štátu, ktorý obec užíva v k. ú. Borský Svätý Jur, a to:

pozemok reg. „C“ KN parc. č. 152, na ktorej sa nachádza rodinný dom bez súp. č. a hospodárska budova, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 137 m², k.ú. Borský Svätý Jur, zapísaný na LV č. 1493 a pozemok v spoluvlastníckom podiele 1/3 reg. „C“ KN parc. č. 154/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 342 m², zapísaný na LV č. 105,

v prospech: Ing. Oliver Hromkovič, Borský Svätý Jur [REDACTED] 908 79 Borský Svätý Jur.

Cena za m²: 6,81 €/m²

Všeobecná hodnota rodinného domu bez súp. č. : 1 075,27 €

Všeobecná hodnota hospodárskej budovy : 290,16 €

Všeobecná hodnota pozemku parc. č. 152 : 932,97 €

Všeobecná hodnota pozemku parc. č. 154/1 (spoluvlastnícky podiel 1/3) : 776,34 €

Celková kúpna cena: 3 070,- €

Všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená v zmysle Znaleckého posudku č. 139/2025 zo dňa 12.11.2025 vypracovaného Ing. Pavlom Patinkom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností.

Dôvod hodný osobitného zreteľa - § 36 Dôvody hodné osobitného zreteľa podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Borský Svätý Jur a s majetkom štátu, ktorý obec užíva:

prevody nehnuteľností s nízkou hodnotou do 5 000,- eur.


Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Borský Svätý Jur a s majetkom štátu, ktorý obec užíva zverejnený na webovej stránke obce Borský Svätý Jur: <https://borskysvatyjur.sk/wp-content/uploads/dokumenty/platne-vzn/Zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom-obce-Borsky-Svaty-Jur-a-s-majetkom-statu-ktory-obec-uziva.pdf>

Hlasovanie:

Za:	6	Mgr. Zuzana Obernauerová, Ing. Tomáš Prachár, Petra Smolárová, Rastislav Štvrtecký, Mgr. Ľubica Uhrová, Peter Vlk
Proti:	0	
Zdržal sa:	1	Milan Čermák
Neprítomní:	1	Mgr., MSc. Martin Kajzer
Nehlasovali:	1	Ing. Oliver Hromkovič

Potrebné kvórum: trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov

Borský Svätý Jur, 24.02.2026



Mgr. Juraj Smolár
starosta obce

Uznesenie č. 465/2026
z 33. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Borský Svätý Jur
zo dňa 15. 06. 2026

K bodu č. 8 Pošta – Ing. Oliver Hromkovič – predaj pozemku

Obecné zastupiteľstvo obce Borský Svätý Jur
schvaľuje

prevod majetku obce Borský Svätý Jur z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v platnom znení a podľa § 36 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Borský Svätý Jur a s majetkom štátu, ktorý obec užíva v k. ú. Borský Svätý Jur, a to:

pozemok reg. „C“ KN parc. č. 152, na ktorej sa nachádza rodinný dom bez súp. č. a hospodárska budova, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 137 m², k.ú. Borský Svätý Jur, zapísaný na LV č. 1493 a pozemok v spoluvlastníckom podiele 1/3 reg. „C“ KN parc. č. 154/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 342 m², zapísaný na LV č. 105,

v prospech: Ing. Oliver Hromkovič, Borský Svätý Jur č. ■■■, 908 79 Borský Svätý Jur.

Cena za m²: 6,81 €/m²

Všeobecná hodnota rodinného domu bez súp. č. : 1 075,27 €

Všeobecná hodnota hospodárskej budovy : 290,16 €

Všeobecná hodnota pozemku parc. č. 152 : 932,97 €

Všeobecná hodnota pozemku parc. č. 154/1 (spoluvlastnícky podiel 1/3) : 776,34 €

Celková kúpna cena: 3 070,- €

Všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená v zmysle Znaleckého posudku č. 139/2025 zo dňa 12.11.2025 vypracovaného Ing. Pavlom Patinkom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností.

Dôvod hodný osobitného zreteľa - § 36 Dôvody hodné osobitného zreteľa podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Borský Svätý Jur a s majetkom štátu, ktorý obec užíva:

- prevody nehnuteľností s nízkou hodnotou do 5 000,- eur.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Borský Svätý Jur a s majetkom štátu, ktorý obec užíva zverejnený na webovej stránke obce Borský Svätý Jur: <https://borskysvatyjur.sk/wp-content/uploads/dokumenty/platne-vzn/Zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom-obce-Borsky-Svaty-Jur-a-s-majetkom-statu-ktory-obec-uziva.pdf>

Hlasovanie:

Za:	6	Mgr. Zuzana Obernauerová, Ing. Tomáš Prachár, Petra Smolárová, Rastislav Štvrtecký, Mgr. Ľubica Uhrová, Peter Vlk
Proti:	0	
Zdržal sa:	0	
Nepřítomní:	3	Milan Čermák, Ing. Oliver Hromkovič, Mgr., MSc. Martin Kajzer

Nehlasovali:	0	
---------------------	----------	--

Potrebné kvórum: trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov

Borský Svätý Jur, 17.06.2026



Mgr. Juraj Smolár
starosta obce

STATICKÝ POSUDOK

Havárijný stav



Investor: Obec Borský sv. Jur,

Stavba: Stavebný objekt na adrese SNP č. 96, Borský sv. Jur

Zodp. projektant: Ing. Martin Pribila
[REDACTED]
906 38, Rohožník

Vypracoval: Ing. Martin Pribila
[REDACTED]
906 38, Rohožník

V: Rohožníku, júl 2025



TECHNICKÁ SPRÁVA

PREDMET STATICKÉHO POSUDKU

Predmetom statického posudku je posúdenie stability objektu a jeho možná sanácia. Obhliadka sa uskutočnila dňa 22.7.2025.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

Posudzovaný stavebný objekt s jednou bytovou jednotkou sa nachádza na adrese SNP č. 96, Borský sv. Jur.

NOSNÉ KONŠTRUKCIE

Základy

Nebolo zisťované. Praskliny na murive však nenaznačujú ich poškodenie. Pre akúkoľvek nadstavbu, nový strop, zateplenie a výmenu krovu je potrebné overiť hĺbku založenia objektu aj stav základových konštrukcií. V oblasti sa realizovali plytké základy aok štandard.

Zvislé nosné konštrukcie

Nosný systém vertikálny je tvorený murovanými stenami. V odhalených častiach sa našli plné pálené tehly.

Vodorovné nosné konštrukcie

Nosný systém horizontálny je tvorený priečnym trámovým dreveným stropom s doplneným nosníkom pozdĺž domu v dvoch miestnostiach. Krov strechy je podľa viditeľných, obnažených častí konštrukcie tesársky. Škridla dvojité bobrovka.

Stav a závady bytového domu

Pri obhliadke boli zistené trhliny pod trámami stropu. Je nutné vymeniť strámy stropu skôr ako padnú. Steny podľa odhalených častí nemajú veniec. Nutné dorobiť veniec alebo plošne tuhý strop s prekotvením stien.

Ďalej bol zistený značný náklon steny od suseda na adrese SNP č.101. Bez merania presného náklonu, odhadom 10-15cm. Drevený nosník stropu vytrhnutý zo steny sa nachádza práve v tomto mieste. Stena má opadané omietky z exteriéru, nie je známe ako dlho zavlhá. Vysušiť by bolo možné, nakoľko tehly ešte nie sú úplne zdegradované. Avšak náklon spôsobil odlepenie tehál od malty. Nutné strhnúť stenu polovice domu pozdĺž suseda na adrese SNP č.101 skôr než stena padne neriadene.

Krov vykazuje značné priehyby, nerovnomerné, čo spôsobuje slabšie uchytenie strešnej krytiny. Spolu s degradáciou povrchu krytiny má priehyb za následok padanie škridiel. Nutné vymeniť krov aj škridlu.

Popis potrebných stavebných úprav objektu

Nutné vymeniť strechu, strop, obvodovú nosnú stenu v prvej polovici domu. Prístavbu od ulice je potrebné celú spevniť alebo vymurovať na novo.

ZÁVER:

Záchranu objektu je možné zrealizovať, no zostali by len základové konštrukcie a zopár múrov, ktoré by sa eventuálne podarilo pri búracích prácach dostatočne zabezpečiť.

Pre havárifný stav viac ako 75% objektu odporúčam zbúrať.

UPOZORNENIE!!!

Ak do mesiaca nebude objekt asanovaný, požadujem zabezpečiť stenu medzi objektom SNP č. 96 a SNP č. 101 proti zrúteniu drevenými kolmi a roznášacími trámami po celej dĺžke. Hrozí náhle zrútenie.

V Rohožníku, júl 2025

Vypracoval: Ing. Martin Pribila

Zodp. projektant: Ing. Martin Pribila

ZOZNAM PRÍLOHY

1. Fotodokumentácia z obhliadky 22.7.2025

POUŽITÉ TECHNICKÉ NORMY

- | | | |
|-----|-----------------|---|
| [1] | STN EN 1991-1 | Eurokód 1: Zaťaženia konštrukcií |
| [2] | STN EN 1992 | Eurokód 2: Navrhovanie betónových konštrukcií |
| [3] | STN EN 1993-1-3 | Eurokód 3: Navrhovanie oceľových konštrukcií |
| [4] | STN EN 1995-1-1 | Eurokód 5: Navrhovanie drevených konštrukcií |
| [5] | STN EN 1996 | Eurokód 6: Navrhovanie murovaných konštrukcií |
| [6] | STN EN 1997-1-1 | Eurokód 7: Navrhovanie geotechnických konštrukcií |

Súhlas na citovanie udelil ÚRAD pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky pod č. UNMS/00908/2022-702-018772/2022.

PODKLADY - FOTO



Obrázok 1: Vypadané škridly. Zatekanie spôsobilo prehnutie krovu. Padajú ce škridly (vľavo nad rýnou) ohrozujú zdravie. Nutná výmena škridly.



Obrázok 2: Rôzny priehyb krovu ukazuje na koniec životnosti. Chýbajúce škridly ukazujú na zatekanie. Nutná výmena krovu aj škridly, nakoľko už nedrží a padá.



Obrázok 3: Doplnený nosný trám. Nízka podchodná výška. Nutné posúdenie architektom, ev. výmena nosníka stropu.



Obrázok 4: priehyb stropu. Nutná výmena.



Obrázok 5: Opadaná omietka, nutné vysušenie muriva a opätovné omietnutie. Padajúce škridly ohrozujú zdravie.



Obrázok 6: Dodatočne doplnený nosník pozdĺž domu. Strop nie je únosný. Nutné vymeniť strop.



Obrázok 7: Naklonená stena cez polovodi dĺžky domu. Nutná asanácia. Hrozí náhle zrútenie od dažďa alebo vetra, ev. zemetrasenia. Do mesiaca buď asanovať alebo zabezpečiť rozperkami proti pádu.



Obrázok 8: Trám stropu vytrhnutý zo steny v mieste, kde sa stena naklonila k susednému objektu na s.č. 101.



Obrázok 9: Vytrhnutý nosník zo steny vpravo aj vľavo.

Znalec: Ing. Pavol Patinka, [REDACTED] Senica, ev. č. 912 663, č. t. 0 [REDACTED]

Zadávateľ: Obec Borský Svätý Jur

Číslo objednávky: objednávka č. OB/0080 25 zo dňa 20.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 139/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu bez č. /pôv. č. 96/ na parc. č.152 s prísl. a parc. KN č. 152; 154/1 na ul. SNP v k. ú. a obci Borský Svätý Jur v okr. Senica pre účel prevodu vlastníctva.

Počet listov (z toho príloh): 27 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 20.10.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu bez č. na parc. č. na parc. č. 152 s príslušenstvom a pozemkami - parc. C - KN č. 152;154/1 k. ú. Borský Svätý Jur, okres Senica.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

22.10.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

22.10.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Výpisy z katastra nehnuteľností, z listov vlastníctva č. 1493 a 105 k. ú. Borský Svätý Jur zo dňa 10.10.2025 vyhotovený cez katastrálny portál
Rozhodnutie o povolení odstránenia stavby zo dňa 10.10.2024
Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Borský Svätý Jur zo dňa 10.10.2025 vyhotovená cez katastrálny portál
Objednávka č. OB/0080 25 zo dňa 20.10.2025

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie a náčrt skutočného stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhl. MS SR č. 160/2023 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2 štvrtrok 2025

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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

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

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávaní:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Zdôvodnenie výberu metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovane metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávaní

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávaní:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 1493 a 105 k. ú. Borský Svätý Jur. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 152 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 137 m²
- parc. č. 154/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m²

Stavby

Rodinný dom bez č. na parc. č. 152

B. Vlastníci:

Vlastníkom rodinného domu č. 152 je Obec Borský Svätý Jur; spoluvlastnícky podiel 1/1. V parc. č. 154/1 má obec 1/3.

C. Ťarchy:

Žiadne.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.10.2025 za účasti Mgr. Smolára, starostu obce. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.10.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavieb. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli rozdiely.

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

Stavby:

Rodinný dom bez č. na parc. č. 152 a 154/1
Hospodárska budova na parc. č. 152

Pozemky:

- parc. č. 152
- parc. č. 154/1

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Lokalita je určená na výstavbu rodinných domov. Územný plán je prístupný na obecnom úrade a jeho internetovej stránke.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom bez s. č.

POPIS STAVBY

je radový, murovaný, s 1 nadzemným podlažím, nepodpivničený, napojený na elektrickú sieť obce. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého nákresu. Podľa stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Základy sú betónové bez vodorovnej izolácie, murivo murované z pálenej tehly hr.60 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy trámčekové bez podhľadu, krov hambál kový, krytina strechy pálených bobroviek. Fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny vápenné z 2 strán, dvere hladké, okná dvojité drevené, podlahy obytných miestností doskové a podlahy ostatných miestností z cementového poteru. Záchod splachovací bez umývadla, elektroinštalácia svetelná, elektrický rozvádzač je s poistkami.

Dom je neužívaný, neudržiavaný, v zlom technickom stave, vyradený z evidencie. Na dom je vydané rozhodnutie o povolení odstránenie stavby.

Vek 90 r. je stanovený na základe použitých stavebných materiálov, konštrukcie domu, technického stavu a miestnym zistením.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. NP	1935	5,9 * 12,6 + 4,0 * 2,2	83,14	120/83,14=1,443

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.4 hambálkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	

	10.2.c pálené a betónové škridlóvé obyčajné jednodrážkové	535
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	5495

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	170

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5495 + 170 * 1,443) / 30,1260$	190,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	90	10	100	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$190,54 \text{ €/m}^2 * 83,14 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	60 408,38
Technická hodnota	10,00% z 60 408,38	6 040,84

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova

POPIS STAVBY

je prízemná, pozostáva z 1 miestností, vymurovaná na základových pásoch, hr. muriva 30 cm z pálenej tehly, stropy sú trámčekové bez podhl'adu. Krov hambáľkový, krytina je škridlová/ bobrovky/ , vonkajšie i vnútorné omietky sú hladké vápenné, dvere doskové , jednoduché okná, podlahy hrubé betónové. Vek 90 r. Budova je v zlom technickom stave, pripravená k asanácii ako rodinný dom, vyradená z evidencie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	1935	10,6 * 5,9	62,54	18/62,54=0,288

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3915

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3915 + 0 * 0,288) / 30,1260$	129,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	90	5	95	94,74	5,26

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,95 \text{ €/m}^2 * 62,54 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	30 990,97
Technická hodnota	5,26% z 30 990,97	1 630,13

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom bez s. č.	60 408,38	6 040,84
Hospodárska budova	30 990,97	1 630,13
Celkom:	91 399,35	7 670,97

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v okrajovej časti obce Borský Svätý Jur na ul. SNP. Je samostatne stojaci, má 1 nadzemné podlažie, nepodpivničený. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Z inž. sietí je v mieste prípojka vody, plynu a elektriny.

V obci je OÚ, pošta, ZŠ, lekár, zubár, obchod s potravinami a reštaurácia.
 Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na JV - JZ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom nie je využívaný na projektovaný účel - na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Na dom je vydané rozhodnutie o povolení odstránenia stavby.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,020	13	0,26
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,200	30	6,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,020	8	0,16
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti veľmi nevhodný - radový dom s nevhodným dispozičným riešením	V.	0,020	10	0,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola II. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchod s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,88
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,200	9	1,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08

	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	V.	0,020	20	0,40
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	31,99

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 31,99 / 180$	0,178
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 7\,670,97 \text{ €} * 0,178$	1 365,43 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie****POPIS**

Parcely sa nachádzajú v okrajovej obytnej časti obce Borský Svätý Jur s počtom obyvateľov asi 1608. Slúžia ako zastavaná plocha pod rodinným domom v zlom technickom stave a dvor s krátkou pešou dosiahnuteľnosťou k zastávke autobusu. Ide o pozemky s dobrou vybavenosťou, /prípojka vody, plynu /. V obci je zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
152	zastavaná plocha a nádvorie	137,00	1/1	137,00
154/1	zastavaná plocha a nádvorie	342,00	1/3	114,00
Spolu výmera				251,00

Obec:

Borský Svätý Jur

Východisková hodnota:

 $VH_M = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy s nižším štandardom vybavenia	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 5 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	2,0520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,0520$	6,81 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 152	$137,00 \text{ m}^2 * 6,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	932,97
parc. č. 154/1	$342,00 \text{ m}^2 * 6,81 \text{ €/m}^2 * 1/3$	776,34
Spolu		1 709,31

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
Rodinný dom bez s. č.	803 6	0,00	83,14	1
Hospodárska budova	815 94	0,00	62,54	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Zastavaná plocha a nádvorie	152	137,00
Zastavaná plocha a nádvorie	154/1	114,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu bez č. s príslušenstvom a pozemkov - parc. KN č. 152;154/1 k. ú. Borský Svätý Jur v okr. Senica. Všeobecná hodnota je 3 070,- €.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom bez s. č.	1 075,27	1/1	1 075,27
Hospodárska budova	290,16	1/1	290,16
Pozemky			
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 152 (137 m ²)	932,97	1/1	932,97
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 154/1 (114 m ²)	2 329,02	1/3	776,34

Všeobecná hodnota celkom			3 074,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			3 070,00
Všeobecná hodnota slovom: Tritisiedemdesiat Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nezistil som.

V Senici, dňa 12.11.2025

IV. PRÍLOHY

- 1 objednávka
- 2 výpisy z LV - 6 listov
- 1 kópia z mapy
- 1 náčrt
- 1 rozhodnutie- 2 listy
- 1 list - 4 fotografie



Ing. Pavol Patinka

Číslo objednávky Číslo zmluvy	OB /0080 25	DODÁVATEĽ Pavol Patinka
Dátum vystavenia Dátum dodania	20.10.2025	Adresa Senica
Vybavuje Telefón E-mail	Mgr. Juraj Smolár	IČO DIČ IČ DPH 1028915250
Bankové spojenie IBAN Banka SWIFT	SK41 5600 0000 0032 0200 0002 Prima banka Slovensko, a.s. (DEXIA) KOMASK2X	OBJEDNÁVATEĽ Obec Borský Svätý Jur Adresa Borský Svätý Jur 690 908 79 Borský Svätý Jur
Prijatie objednávky potvrdíte a zašlite na adresu objednávateľa		IČO DIČ 00309401 2021049415
Predbežná cena	250,00 €	Predmet Znalecký posudok na dom č. 96

Poznámka

Rozpis objednávky

Názov tovaru, resp. služby	Množstvo	Jednotka	Cena za jednotku	Cena spolu
----------------------------	----------	----------	------------------	------------

Vyjadrenie o vykonaní základnej finančnej kontroly

V zmysle Zákona č. 357/2015.Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Finančná operácia alebo jej časť

- So schváleným rozpočtom na rok 2025
- S rozpočtom na dva nasledujúce rozpočtové roky po rozpočtovom roku podľa písmena a) na roky 2026, 2027
- S osobitnými predpismi alebo medzinárodnými zmluvami, ktorými je SR viazaná, a na základe ktorých sa SR poskytujú finančné prostriedky zo zahraničia
- S uzavretými zmluvami
- S rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov
- S vnútornými predpismi
- S inými podmienkami poskytnutia a využitia verejných financií neuvedených v písmenách a) až f)

(* nehodiace sa prečiarknuť)

je v súlade

nie je v súlade

Bc. Nikola Macejková
Bc. Nikola Macejková
Bc. Nikola Macejková
Mgr. Juraj Smolár
Mgr. Juraj Smolár
Bc. Nikola Macejková
Mgr. Juraj Smolár








OBEC
BORSKÝ SVÄTÝ JUR 690
908 79

Dátum: 20.10.2025

Vypracoval: Mgr. Juraj Smolár

Podpis: 
Mgr. Juraj Smolár

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica Dátum vyhotovenia : 10.10.2025
Obec : 504220 Borský Svätý Jur Čas vyhotovenia : 19:48:20
Katastrálne územie : 803766 Borský Svätý Jur Údaje platné k : 9.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1493 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
152	137	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

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	Obec Borský Svätý Jur, Borský Svätý Jur, č. 690, PSČ 90879, SR, IČO: 309401	1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-72/93, Zmena názvu obce vz.69/93
Delimitačný protokol (dodatok č.3) Z-1432/93 vz.146/93
Kúpna zmluva RI-3016/91 vz.128/93
Kúpna zmluva RI-2410/91 vz.129/93
Kúpna zmluva V-433/93 vz.8/93
Kúpna zmluva V-788/93 vz.9/94
Zápis podľa GP Z-1775/94 vz.127/94 a vz.129/94
Delimitácia Z- 291/94 vz.68/95
Delimitačný protokol č.4/94, Z - 1190/95, Z-2300/95 vz.230/95
Delimitačný protokol Z-1727/96 vz.90/96
Zápis vlastníckych práv (GP č.30743061-95/96), Z-3034/96, vz.150/96
Delimitačný protokol Z-230/97 vz.62/97
Zámenná zmluva V-121/97, vz.190/97
Kúpna zmluva V-653/98 vz.96/98
Zápis geom.plánu do KN Z-2437/05 vz.265/05
Kúpna zmluva V-472/98, vz.99/98
Žiadosť o zápis do KN Z-3165/98, vz.235/98
Delimitácia vz.86/91, vz.12/92, vz.13/92
Zápis 4.b.j.- Čestné prehlásenie podľa Z-1724/99, vz.218/99
Kúpna zmluva V-1006/99, vz.227/99
Zámenná zmluva V-1026/99, vz.228/99
Kúpna zmluva V-1007/99, vz.243/99
Kúpna zmluva V-93/2000, vz.89/00
Zápis geom.pl. do KN Z-302/2000, vz.92/00
Kúpna zmluva V-1844/99, vz.24/00
Rozhodnutie PPLH Z-596/01, vz.94/01
Zámenná zmluva V-1806/01 vz.210/01
Potvrdenie Z-223/02 vz.27/02
Kúpna zmluva V-886/01, vz.132/02
Zámenná zmluva V - 1005/94 vz.61/95
Zápis budovy Z-1927/02, vz.285/02
Zámenná zmluva V-144/03, vz.16/03
Delimitácia Z-1558/02, vz.89/03
Vynatie Poľn. 4746/s.162/2002-Mik, Z-2034/02, vz.90/03
Vynatie Poľn.98/s.143/2003/205-1, Z-319/03, vz.91/03
Vyňatie Poľn. 2958/s. 143/2003/205-1, Z-1423/03, vz.261/03
Rozhodnutie Poľn.3930/s. 143/2003/205-1, Z-1800/03, vz.344/03
Kúpna zmluva V - 212/04 vz.75/04
Rozhodnutie Poľn. 62/s.14/205/1- Mik Z - 466/04 vz.107/04
Rozhodnutie Poľn. 237/s.14/2004/Mik Z - 619/04 vz.126/04
Rozhodnutie Poľn. 324/s.14/2004/Mik Z - 751/04 vz.137/04
Zámenná zmluva V - 1477/04 vz.185/04
Rozhodnutie Poľn.2371/s.14/2004-Mik.R-95/04 vz.30/05
Protokol o prechode nehnuteľnosti, Z-326/05 vz.57/05
Kúpna zmluva V - 348/05, vz.61/05
Kúpna zmluva RI-1776/92 vz.25/95
Rozhodnutie Poľn.46/s.9/2005-Mik.,Z-515/05 vz.72/05
Rozhodnutie Poľn.512/s.9/2005-Mik.,Z-800/05 vz.99/05
Rohodnutie Poľn.998/2005, R-255/05 vz.146/05
Kúpna zmluva V-23/06 vz.26/06
Kúpna zmluva V-93/06 vz.27/06
Rozhodnutie Poľn-2245/s.9/2005/06-Mik.,Z-325/06 vz.67/06
Darovacia zmluva V-858/06 vz.108/06
Rozhodnutie Poľn.91/s.11/2006, Z-1035/06 vz.166/06
Rozhodnutie Poľn.89/s. 26/2007-Mik., Z-596/07 vz.94/07
Rozhodnutie Poľn.498/s.26/2007-Mik., Z-746/07 vz.111/07
Zámenná zmluva V - 2030/07 vz.211/07
Žiadosť o zápis Z-1244/08 vz.137/08
Kúpna zmluva V-3385/08 zo dňa 2.12.2008 vz.288/08
Zámenná zmluva V-90/09 zo dňa 6.2.2009 vz.35/09
Žiadosť o zápis bytového domu Z-2010/09 vz.201/09
Dodatok k delimitácii podľa Z - 2713/09, vz.11/10
Kúpna zmluva V - 758/10 zo dňa 6.5.2010, vz.110/10
Zámenná zmluva V - 1057/11 zo dňa 19.9.2011, vz.244/11
Kúpna zmluva V - 1058/11 zo dňa 19.9.2011, vz.244/11
Návrh na zápis vlastníckeho práva podľa Z - 411/12, zm.č.129/12
Žiadosť o zápis GP do KN, R - 128/12, zm.č.141/12
Zámenná zmluva V - 1053/12 zo dňa 31.7.2012, zm.č.256/12
Žiadosť podľa Z - 2798/13, č.z.378/13
Žiadosť podľa Z - 1794/14, č.z.551/14
Žiadosť podľa R - 440/14, č.z.766/14
Žiadosť podľa R - 447/14, č.z.777/14
Žiadosť podľa Z - 4020/14, č.z.86/15
Zmluva o odoplatnej zmene hraníc a výmery pozemkov podľa V - 520/2015 vklad povolený 10.04.2015,

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Ministerstvo Výstavby a regionálneho rozvoja SR, Prievozská 2/B, 825 25, Bratislava 26, IČO:31751067 na nehnuteľnosti parc.č.1344/69 zastavané plochy o výmere 518 m ² a bytový dom so súpisným číslom 753 na parc.č.1344/69 podľa V - 2053/09 zo dňa 10.12.2009, vz.271/09
Vlastník poradové číslo 1	<p>Záložné právo v prospech: Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31 749 542, podľa V-141/10 zo dňa 12.02.2010 na: bytový dom súp.číslo 753 na parc.číslo 1344/69 a pozemok parc.číslo 1344/69 zastavané plochy a nádvoria o výmere 518m², vz.30/10</p> <p>Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb.o výrobe,rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizáčný zákon) v spojení s § 69 ods.10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36 361 518, so sídlom Čulenova 6,816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.36 566 497 - 423/2011 na pozemku s parcelným číslom 1586/4 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110kV vedenie č.8202 na trase Rz SH Senica - Rz Malacky a č.8890 na trase Rz Senica - ŽSR Zohor podľa Z - 3569/11, zm.č.32/12, Zmena podľa R-92/2017, č.z.89/17</p> <p>Záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, IČO: 31 749 542, Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37 podľa V - 687/14 vklad povolený 19.5.2014 nehnuteľnosti parc.č.404/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 828 m² a stavba - Nájomný bytový dom - 22 b.j. so súpisným číslom 790 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 404/3, č.z.346/14</p> <p>Záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, IČO:30416094, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava 15 podľa V - 686/14 vklad povolený 19.5.2014 na stavbu - Nájomný bytový dom - 22 b.j. so súpisným číslom 790 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 404/3, č.z.345/14</p>
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in rem" v prospech súčasného ako aj každodobého vlastníka nehnuteľnosti: pozemku registra C KN parcelné číslo 256/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m ² , pozemku registra C KN parcelné číslo 256/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m ² a stavby - sklad a prev.budova so súpisným číslom 128 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 256/5 spôčívajúce v práve užívania častí pozemkov registra C KN parcelné číslo 256/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m ² a parcelné číslo 260/13, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m ² v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom č. 19/14, a to za účelom práva prechodu peši a prejazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami z dôvodu údržby a rekonštrukcie nehnuteľností na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 256/5 a 256/6 v prospech Obec Borský Svätý Jur, IČO:00309401,908 79 Borský Svätý Jur 690 podľa Kúpnej zmluvy a zriadenie vecného bremena podľa V - 2089/2016 vklad povolený 27.07.2016, č.z.454/16
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremená in personam spôčívajúce v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 123/4, ostatná plocha o výmere 210 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 123/5, ostatná plocha o výmere 189 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 123/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 123/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 1667/27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 840 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 1667/41, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 475 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 1667/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2069 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 1669/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 1669/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 14684/1, ostatná plocha o výmere 646 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 14684/2, ostatná plocha o výmere 613 m² a pozemok registra C KN parcelné číslo 14692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m² (ďalej len "zaťažená nehnuteľnosť") strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č. 35/2019, úradne overeným Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom pod č. 235/2019 ako koridor vecných bremien:</p> <p>a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava podľa Zmluvy o zriadení vecných bremien ev.č.oprávneného: 180815-1713200018-ZoS-VB, V-1812/2019 vklad povolený 04.10.2019, č.z.352/19</p>

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica Dátum vyhotovenia : 10.10.2025
 Obec : 504220 Borský Svätý Jur Čas vyhotovenia : 19:50:40
 Katastrálne územie : 803766 Borský Svätý Jur Údaje platné k : 9.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 105

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
154/1	342	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Brezinová Adriana r. Pírová, [REDACTED] Bratislava - Nové Mesto, PSČ 831 03, SR, Dátum narodenia: [REDACTED] Titul nadobudnutia: 21D/82/2023, Z-238/2024, č.z.43/34 LV č.733 k p.č.151/1,2,3 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/6
3	Obec Borský Svätý Jur, Borský Svätý Jur, č. 690, PSČ 908 79, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: D 331/87, Delimit, protokol vz.244/95 LV č.1493 k p.č.152 R-390/06 vz.119/06 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/3
4	Štefek Ľudevít, Borský Svätý Jur, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: PKV č.2158 pod B4a k p.č.153 R-390/06 vz.119/06 Iné údaje: Bez zápisu	1/6

	Poznámky: Bez zápisu	
5	Štefková Mária, Borský Svätý Jur, SR, Dátum narodenia: -	1/6
	Titul nadobudnutia: PKV č.2158 pod B 4b k p.č.153 R-390/06 vz.119/06	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
6	Kamenárová Kucháreková Martina r. Pírová, [REDACTED], Bratislava - Petržalka, PSČ 851 07, SR, Dátum narodenia: 0 [REDACTED]	1/6
	Titul nadobudnutia: 21D/82/2023, Z-238/2024, č.z.43/34 LV č.733 k p.č.151/1,2,3	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

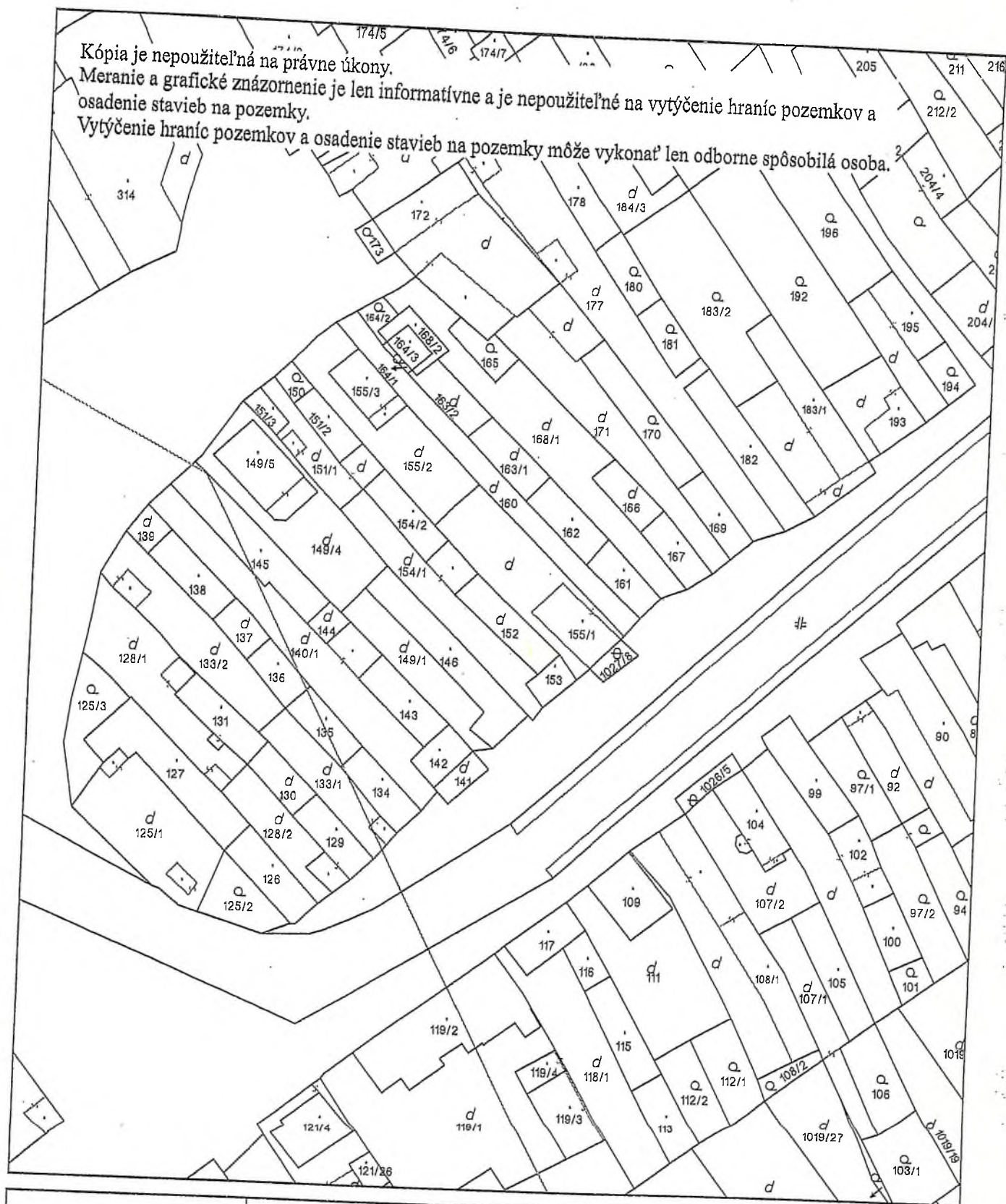
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

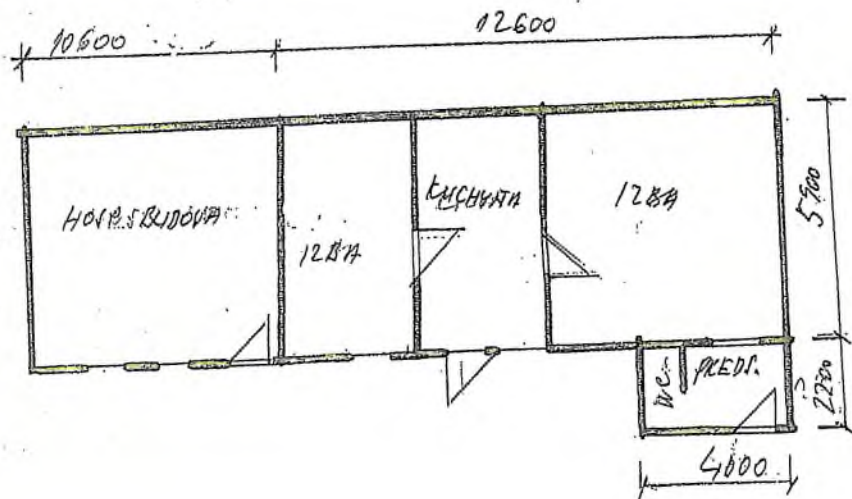
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 6	Doživotné právo spoluožívania nehnuteľnosti parc.č. 154/1 ako aj doživotná starostlivosť a opatera v čase choroby a staroby až do smrti v prospech: Rozália Pírová rod. Kováčová, nar.12.01.1946, bytom Borský SvätýJur 978, podľa 21D/82/2023, Z-238/2024, č.z.43/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Senica	Obec	Borský Svätý Jur	Katastrálne územie	Borský Svätý Jur
	Číslo zákazky	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		Mierka	1:1000	
	na parcelu	152		Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia		10. 10. 2025 19:49:15		Spôsob autorizácie	
Údaje platné k	9. 10. 2025 18:00:00		Bez autorizácie			



NÁKRESL. KOD. DOMU Č. 96 S PRÍC. V K. L. BORISŤ SVÄTÝ JUR

Číslo konania
SOU-1598/2024/36432-PLASenica
10. 10. 2024Vybayuje
Ing. Ľubomír Planka**ROZHODNUTIE**

Rozhodnutie o povolení odstránenia stavby

Mesto Senica, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov na základe § 90 stavebného zákona prerokoval žiadosť stavebníka Obec Borský Svätý Jur, 908 79 Borský Svätý Jur, č. 690, IČO : 309 401 v zastúpení Mgr. Juraj Smolárom starostom obce o povolenie odstránenia stavby "Rodinný dom č. 96" umiestnenej na pozemku par. č. 152 v katastrálnom území Borský Svätý Jur. Na základe výsledkov vykonaného konania podľa § 88 ods. 3 stavebného zákona

povoľuje odstránenie stavby

"Rodinný dom č. 96" umiestnenej na pozemku par. č. 152 v katastrálnom území Borský Svätý Jur za týchto podmienok :

1. Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená, obdĺžnikového tvaru, so sedlovou strechou.
2. Stavba je umiestnená na pozemku parcela č. 152, v nevyhovujúcom stave – neobývaná. Oprava a údržba stavby z hľadiska na jej vek a životnosť je ne hospodárne.
3. Nakoľko stavba ohrozuje okolitú zástavbu je potrebné ju v plnom rozsahu odstrániť a to ručným rozoberaním od strešnej konštrukcie nadol.
4. Počas realizácie zabezpečovacích úprav je bezpodmienečne nutné dodržať všetky platné normy a technologické predpisy súvisiace so stavebnými prácami vyplývajúcimi z projektovej dokumentácie.
5. Pri odstraňovaní stavby nesmú byť použité výbušniny, ale stavby musia byť odstránené postupným rozoberaním nosných častí smerom nadol s použitím drobnej mechanizácie a dočasných zabezpečovacích konštrukcií.
6. V prípade, že stavebník spôsobí škody na susednej nehnuteľnosti v rámci odstránenia stavby, je povinný vzniknuté škody uhradiť.
7. Manipulácia so vzniknutým odpadom bude zabezpečená v súlade s ustanoveniami zákona č. 79/2015 Z.z.
8. V prípade vstupu na cudzí pozemok, stavebník je povinný dopredu oznámiť vlastníčkovi susednej nehnuteľnosti zahájenie búracích prác.
9. Vlastník susednej nehnuteľnosti je povinný v zmysle § 135 stavebného zákona trpieť vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb.
10. Predpokladaný termín začatia prác 10/2024 a ukončenie 04/2025.
11. Odstránenie stavby bude realizované dodávateľsky – výberovým konaním.

Technologický popis búracích prác:

- Odstrániť všetky predmety a konštrukcie, ktoré sú súčasťou stavebného systému budovy, rozvody inštalácií, nábytok a skladované predmety.
- Odstrániť odnímateľné časti výplní otvorov (dverné a okenné krídla) a následne vybúrať zárubne a okenné rámy.
- Odstrániť strešnú krytinu postupným rozoberaním.
- Odstrániť strešné drevené prvky krovu, laty, dosky, hranoľy postupným rozoberaním.
- Odstrániť postupným rozoberaním debnenie stropu a následne trámový strop.
- Odstrániť povrchové vrstvy podlahy.
- Zbúrať zvislé murivo za pomoci strojovej techniky.
- Odstrániť štvorbetónovú vrstvu a betónovú vrstvu podlahy.

Telefon
0346513642E-mail
lubomir.planka@senica.sk

Internet

IČO

00309974

- Odstrániť základové konštrukcie za pomoci strojovej techniky
- Úprava okolia stavby a zasypanie vzniknutých jám

Odôvodnenie

Mesto Senica, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov na základe § 90 stavebného zákona prerokoval žiadosť stavebníka Obec Borský Svätý Jur v zastúpení Mgr. Juraj Smolárom, starostom obce o povolenie odstránenia stavby " Rodinný dom č. 96 " umiestnenej na pozemku par. č. 152 v katastrálnom území Borský Svätý Jur. Stavebný úrad zahájil konanie spojené s miestnym šetrením ktoré sa konalo dňa 17.09.2024. Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená, obdĺžnikového tvaru, so sedlovou strechou, v nevyhovujúcom stave – neobývaná. Oprava a údržba stavby z hľadiska na jej vek a životnosť je neehospodárne. Počas realizácie zabezpečovacích prác je bezpodmienečne nutné dodržať všetky platné normy a technologické predpisy súvisiace so stavebnými prácami vyplývajúcimi z projektovej dokumentácie. Pri odstraňovaní stavby nesmú byť použité výbušniny, ale stavby musia byť odstránené postupným rozoberaním nosných častí smerom nadol s použitím drobnej mechanizácie a dočasných zabezpečovacích konštrukcií. V prípade, že stavebník spôsobí škody na susednej nehnuteľnosti v rámci odstránenia stavby, je povinný vzniknuté škody uhradiť. Manipulácia so vzniknutým odpadom bude zabezpečená v súlade s ustanoveniami zákona č. 79/2015 Z.z. V prípade vstupu na cudzí pozemok, stavebník je povinný dopredu oznámiť vlastníčkovi susednej nehnuteľnosti zahájenie búracích prác. Vlastník susednej nehnuteľnosti je povinný v zmysle § 135 stavebného zákona trpieť vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb. Predpokladaný termín začatia prác 10/2024 a ukončenie 04.2025 – dodávateľsky. K žiadosti o odstránenie stavby bola doložená technická správa k postupu búracích prác, vlastnícky doklad k stavbe, fotodokumentácia, mapový snímok danej lokality, stavba nie je napojená a žiadne siete. Počas všetkých prác sa bude dbať na dodržiavanie požiarnej bezpečnosti, vykonávať opatrenia so zreteľom na všetky okolnosti týkajúce sa bezpečnosti práce a v súlade s právnymi predpismi a ostatnými predpismi na zaistenie bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci. Podmienky dané vo výrokovvej časti je stavebník povinný dodržať a rešpektovať. Stavebník zabezpečí odstránenie predmetných stavieb tak, aby neboli ohrozené záujmy spoločnosti a ani práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, cestou tunajšieho stavebného úradu.

Včas podané odvolanie má odkladný účinok v zmysle § 55 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok : Oslobodený v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov)

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa stavebného zákona v znení neskorších predpisov a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta a na webovej stránke Obce Borský Svätý Jur.

22. 10. 2024

06-11-2024

Vyvesené dňa Zvesené dňa.....

OBEC

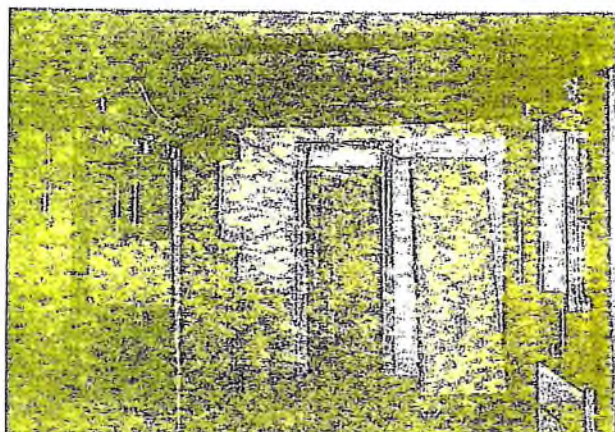
BORSKÝ SVÄTÝ JUR 690

908 79

Pečiatka, podpis

Rozhodnutie sa doručí :

1. Veľkému počtu účastníkov konania a účastníkom na neznámom mieste verejnou vyhláškou
2. Okresný úrad Senica, odbor starostlivosti o ŽP Senica
3. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava
4. Obec Borský Svätý Jur 2x



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaná v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912 663.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 139/2025

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

A handwritten signature in black ink is visible on the right side of the page. A large black rectangular redaction box covers a portion of the signature and the text below it.