KARTA VYHOTOVENIA JEDNOTKY

Štandard vyhotovenia bytov a rodinných domov

Štandard: HOLOBYT
Developerský projekt: NOVÝ MLYN
Objekt: MLYN / DVOR / SÝPKA / NÁHON
Označenie jednotky: B1 / B2 / B3 / B4 / B5 / B6 / RD1 / RD2 / RD2A / RD2B
Dátum vydania: 17. 11. 2026
Verzia dokumentu: 1.0

Úvodné ustanovenia

Na účely tohto dokumentu sa byty a rodinné domy spoločne označujú ako „jednotky“. Jednotlivé ustanovenia sa uplatňujú podľa typu jednotky a rozsahu vybavenia, ktoré k nej prislúcha podľa príslušnej zmluvy.

Táto karta vymedzuje rozsah stavebného a technického vyhotovenia jednotky pri jej odovzdaní, ako aj vyhotovenie príslušenstva a vybraných vonkajších častí projektu.

Pojem HOLOBYT na účely tejto karty označuje jednotku vyhotovenú v rozsahu uvedenom nižšie, bez výslovne vylúčených dokončovacích prác a interiérového vybavenia.

Rozsah vlastníctva jednotky, príslušenstva, parkovacích miest, pozemkov a podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu sa určuje v príslušnej zmluve. Táto karta sama osebe neurčuje vlastnícke práva k týmto nehnuteľnostiam.

Údaje týkajúce sa RD2 alebo alternatívneho riešenia RD2A a RD2B sa uplatňujú podľa realizovaného variantu uvedeného v príslušnej zmluve.

1. Stavebné konštrukcie a výšky miestností

1.1. Obvodové a vnútorné konštrukcie

- Dokončené obvodové konštrukcie jednotky podľa projektovej dokumentácie.
- V zachovávaných častiach objektov pôvodné murivo upravené a sanované v rozsahu podľa projektovej dokumentácie.
- Vnútorné sadrokartónové priečky podľa projektovej dokumentácie.
- Skladba jednotlivých konštrukcií a ich technické vlastnosti podľa projektovej dokumentácie.

1.2. Výšky miestností

- Uvedené výšky sú merané od hornej úrovne podlahového poteru po dokončený spodný povrch stropu, prípadne po spodný povrch klieštin, ak je to výslovne uvedené.
- **B1 a B2:** 3,06 m.
- **B3:** 2,69 m.
- **B4:** 2,57 m.

- **B5 a B6:** na 1. poschodí 2,28 m; na 2. poschodí 2,03 m po spodný povrch klieštin a 3,40 m po dokončený spodný povrch stropu v najvyššom mieste podkrovia.
- **RD1:** na prízemí 2,37 m; na poschodí 2,95 m.
- **RD2 a alternatíva RD2A+RD2B :** na prízemí 2,27 m; na poschodí 3,09 m v najvyššom mieste podkrovia.
- Konečná svetlá výška miestností po dokončení interiéru bude znížená o hrúbku finálnej podlahovej skladby realizovanej kupujúcim.

- Uvedené výšky sa merajú od hornej úrovne podlahového poteru. Konečná svetlá výška miestností po dokončení interiéru bude znížená o hrúbku finálnej podlahovej skladby realizovanej kupujúcim.

1.3. Hydroizolácia muriva

V určených úsekoch pôvodného muriva je ochrana proti vzlínajúcej vlhkosti riešená podrezaním muriva a vložením hydroizolačnej fólie.

2. Okná a vstupné dvere

- Hliníkové okná s izolačným trojsklom.
- Členenie, spôsob otvárania, farebnosť a rozmery okien podľa schválenej projektovej dokumentácie a špecifikácie pre príslušnú jednotku.
- Osadené vstupné hliníkové dvere do jednotky vrátane zárubne, kovania a uzamykacieho mechanizmu.
- Vnútorné parapety nie sú súčasťou dodávky.
- Vonkajšie parapety budú kamenné.
- Tieniaca technika ani príprava na jej montáž nie sú súčasťou dodávky.

Požadované technické vlastnosti okien a vstupných dverí sa určujú podľa projektovej dokumentácie.

3. Povrchové úpravy stien a stropov

- Na murovaných stenách určených na omietnutie budú realizované vápenné omietky bez obsahu cementu, v skladbe podľa projektovej dokumentácie a technologického predpisu výrobcu.
- Povrchy sadrokartónových priečok budú upravené v kvalite Q2 – štandardné tmelenie podľa technologického predpisu výrobcu systému. Celoplošné stierkovanie nie je súčasťou dodávky.
- Povrchy stien budú pripravené na následné dokončovacie práce v rozsahu zodpovedajúcom uvedenej povrchovej úprave.
- Vyhotovenie stropov a prípadných podhľadov vrátane ich povrchovej úpravy:

B1, B2 – vápenná omietka

B3,B4, B5 a B6 – sadrokartónový podhľad

RD1 – prízemie kombinácia sadrokartónového podhľadu a zachovanie historických tehlových klenieb s oceľovými nosníkmi, poschodie sadrokartónový podhľad

RD2 – alternatíva RD2A +RD2B – priznaný drevený trámový strop

- Finálne maľovanie, dekoratívne povrchové úpravy a keramické obklady nie sú súčasťou dodávky.
- Príprava podkladu nad rámec uvedenej kvality, vyžadovaná finálnou povrchovou úpravou zvolenou kupujúcim, nie je súčasťou dodávky.

4. Podlahové konštrukcie a vykurovanie

4.1. Podlahové konštrukcie

- Podlahové súvrstvie vrátane príslušných izolačných a systémových vrstiev.
- Zhotovený podlahový poter.
- Zabudované prvky elektrického podlahového vykurovania v rozsahu podľa projektovej dokumentácie.
- Finálne podlahové krytiny a soklové lišty nie sú súčasťou dodávky.

Finálne podlahové krytiny musia byť vhodné na použitie s dodaným systémom elektrického podlahového vykurovania. Pred ich realizáciou je potrebné overiť stav a zvyškovú vlhkosť podkladu podľa požiadaviek zvoleného podlahového systému.

4.2. Vykurovanie

- Elektrické podlahové vykurovanie v miestnostiach podľa projektovej dokumentácie.
- Vykurované miestnosti budú vybavené samostatnou reguláciou podľa projektovej dokumentácie.
- Dodané termostaty umožnia diaľkové ovládanie prostredníctvom Wi-Fi. Internetové pripojenie a používateľskú Wi-Fi sieť zabezpečuje kupujúci.

5. Elektroinštalácia a zdravotechnické inštalácie

5.1. Elektroinštalácia

- Vnútorné silnoprúdové elektroinštalačné rozvody podľa projektovej dokumentácie.
- Elektrický rozvádzač jednotky vrátane príslušného vybavenia.
- Osadené elektrické zásuvky a vypínače v počte a umiestnení podľa projektovej dokumentácie.
- Pripravené elektrické vývody na pripojenie svietidiel a spotrebičov.

- V jednotke bude zriadený pripojovací bod na optické internetové pripojenie. Rozsah vnútorných dátových, televíznych a ďalších slaboprúdových rozvodov bude zodpovedať projektovej dokumentácii. Aktivácia služby a poplatky poskytovateľovi nie sú súčasťou dodávky.
- Domový telefón ani videovrátnik nie sú súčasťou dodávky.
- Ovládanie vjazdovej brány bude zabezpečené prostredníctvom aplikácie v mobilnom telefóne. Súčasťou odovzdania bude sprístupnenie ovládania kupujúcemu a návod na jeho používanie. Mobilný telefón a prípadné mobilné dátové pripojenie zabezpečuje kupujúci.

Interiérové svietidlá a elektrické spotrebiče nie sú súčasťou dodávky, s výnimkou zariadení výslovne uvedených v tejto karte.

5.2. Voda, kanalizácia a príprava teplej vody

- Vnútorné rozvody studenej a teplej vody podľa projektovej dokumentácie.
- Kanalizačné rozvody a odpadové vývody podľa projektovej dokumentácie.
- Pripojovacie body na montáž kuchynského a sanitárneho vybavenia, ukončené a zabezpečené spôsobom podľa projektovej dokumentácie.
- Individuálna príprava teplej vody elektrickým zásobníkovým ohrievačom vody.

Objem elektrického zásobníkového ohrievača vody pre jednotlivé jednotky:

Jednotka	Objem ohrievača
B1, B2	100 l pre každú jednotku
B3, B5, B6	150 l pre každú jednotku
B4	200 l
RD1	150 l
RD2	150 l
RD2A	120 l
RD2B	120 l

Elektrický zásobníkový ohrievač vody bude dodaný, namontovaný a pripojený vrátane príslušných bezpečnostných prvkov podľa projektovej dokumentácie a požiadaviek výrobcu.

5.3. Ďalšie technické vybavenie

- Vetranie kúpeľní a WC je zabezpečené núteným odsávaním vzduchu prostredníctvom ventilátorov osadených v jednotlivých miestnostiach a napojených na vzduchotechnické rozvody podľa projektovej dokumentácie. Ventilátory vrátane ich montáže a pripojenia sú súčasťou dodávky.

- Príprava na odvod vzduchu z kuchynského digestora do exteriéru nie je súčasťou dodávky.
- Klimatizácia ani príprava na jej montáž nie sú súčasťou dodávky.

6. Terasy a vonkajšie plochy prislúchajúce k jednotke

Táto časť sa vzťahuje iba na jednotky, ku ktorým je podľa príslušnej zmluvy priradená terasa alebo záhradka.

- Nosná oceľová konštrukcia terás s povrchovou úpravou v hnedom odtieni v rozsahu podľa projektovej dokumentácie.
- Pochôdzna vrstva terás z kompozitných terasových prvkov s imitáciou dreva.
- Kompozitné prvky nevyžadujú pravidelné obnovovanie náteru ako bežné drevené povrchy; vyžadujú však čistenie a údržbu podľa pokynov výrobcu.
- Na terasách vyšších podlaží sklenené zábradlie podľa projektovej dokumentácie.
- Deliace paravány medzi terasami budú oceľové, s povrchovou úpravou v hnedom odtieni, v rozsahu podľa projektovej dokumentácie.
- Na prízemí priamy prechod z terasy do záhradky bez zábradlia medzi terasou a záhradkou, v miestach, kde to umožňuje projektové a bezpečnostné riešenie.
- Záhradky prislúchajúce k jednotkám B1, B2, B3, RD1 a RD2, prípadne RD2A a RD2B podľa realizovaného variantu, budú upravené založením trávnika.
- Pri jednotkách B1, B2, B3, RD1 a RD2, prípadne RD2A a RD2B podľa realizovaného variantu, budú zrealizované vonkajšie prípojné body vody a elektriny.
- Pri bytoch B4, B5 a B6 budú zrealizované vonkajšie prípojné body elektriny.
- Vonkajšie prípojné body vody budú ukončené osadenými vodovodnými ventilmi. Vonkajšie prípojné body elektriny budú vybavené elektrickými zásuvkami vhodnými do vonkajšieho prostredia podľa projektovej dokumentácie.

7. Pivničná kobka, parkovanie a spoločný exteriér

7.1. Pivničná kobka

Ak je súčasťou predmetu prevodu pivničná kobka, uplatňuje sa nasledujúce vyhotovenie:

- Pivničné kobky pre byty B1, B2, B3, B4, B5 a B6 sú umiestnené v suteréne objektu MLYN.
- Označenie konkrétnej kobky prislúchajúcej k bytu: **určenie podľa karty bytu**
- Orientačné pôdorysné rozmery bežnej kobky sú $1{,}33\ \text{m} \times 2{,}50\ \text{m}$, čomu zodpovedá plocha približne $3{,}33\ \text{m}^2$.
- Deliace konštrukcie budú tvorené oceľovými konštrukciami s kompozitnými deliacimi stenami.

- Podlaha bude z betónovej dlažby.
- Vyhotovenie dverí a spôsob uzamykania: kompozitné dvere , uzamykateľné
- Osvetlenie kobky a spoločného prístupového priestoru: **osvetlenie spoločných priestorov**

7.2. Parkovacie miesta

- Povrch parkovacích miest bude zo žulovej dlažby.
- Nad parkovacími miestami bude oceľová pergola doplnená popínavými rastlinami podľa projektovej dokumentácie.
- Pergola nebude vybavená strešnou krytinou a nezabezpečuje ochranu parkovacích miest pred dažďom.

Označenie a poloha prislúchajúcich parkovacích miest sú uvedené v karte príslušnej jednotky alebo v jej prílohe. Právny režim parkovacích miest a súvisiacich pozemkov sa určuje v príslušnej zmluve.

7.3. Spoločný exteriér

- Spevnené plochy zo žulovej dlažby v rozsahu podľa projektovej dokumentácie.
- Vonkajšie svietidlá na fasádach objektov.
- Osvetlenie pri parkovacích plochách.
- Kamerový systém monitorujúci určené časti areálu.
- Napojenie kamerového systému na pult ochrany:

Rozsah kamerového dohľadu, prevádzkový režim a náklady na jeho prevádzku budú určené v dokumentácii správy areálu. Kamerový systém nepredstavuje záruku nepretržitej fyzickej ochrany ani zabránenia škodovým udalostiam.

8. Architektonické a historické prvky

Zachovanie a začlenenie pôvodných prvkov sa realizuje v rozsahu podľa projektovej dokumentácie a technického posúdenia.

- **MLYN:** zachovanie pôvodného dreveného krovu **v podkroví jednotiek B5 a B6** s priznanými klieštinami a vzperami krovu, zachovanie pôvodných oceľových prvkov v priestoroch okenných výplní
- **DVOR:** zachovanie pôvodných stropných klenieb vo vstupnej chodbe, WC a obývacej miestnosti s kuchyňou; zachovanie historickej fasády.
- **SÝPKA – 1. NP:** zvýšená výška miestností v rozsahu uvedenom v bode 1.2., historická fasáda
- **SÝPKA – 2. NP:** drevená trámová stropná konštrukcia so sadrokartónovým podhľadom, historická fasáda
- **NÁHON:** novostavba podľa projektovej dokumentácie.

- **Historické fasády, opätovné použitie pôvodných trámov a trvalá expozícia pôvodného vybavenia mlynského zariadenia**
- **Presklené fasády a otvorená galéria:** pri RD2, prípadne RD2A a RD2B podľa realizovaného variantu; konkrétny rozsah a umiestnenie podľa pripravovanej projektovej dokumentácie.
- Reflexné zasklenie bude použité na prízemí jednotiek B1, B2, B3, RD1 a RD2, prípadne RD2A a RD2B podľa realizovaného variantu, na zasklených plochách orientovaných smerom k parkovisku, v rozsahu podľa projektovej dokumentácie.

Reflexné zasklenie samo osebe nezaručuje súkromie pri všetkých svetelných podmienkach, najmä pri osvetlenom interiéri po zotmení.

9. Prvky a práce, ktoré nie sú súčasťou dodávky

Ak nie sú výslovne uvedené ako súčasť dodávky, štandard HOLOBYT nezahŕňa nasledujúce prvky a práce.

9.1. Interiérové dokončenie

- Interiérové dvere, zárubne a kovanie.
- Finálne podlahové krytiny a soklové lišty.
- Finálne maliarske a dekoratívne povrchové úpravy.
- Keramické obklady a dlažby.

9.2. Kúpeľňa a WC

- WC misy, umývadlá, vane, sprchové vaničky, sprchové žľaby a sprchové zásteny.
- Vodovodné batérie a sprchové príslušenstvo.
- Kúpeľňový nábytok a doplnky.
- Podomietkové splachovacie nádržky a montážne rámy.
- Hydroizolačné vrstvy pod obkladmi a dlažbami.

Realizáciu hydroizolačných vrstiev v potrebnom rozsahu zabezpečuje kupujúci v rámci dokončenia interiéru podľa príslušných technických požiadaviek.

9.3. Kuchyňa

- Kuchynská linka a pracovná doska.
- Kuchynský drez a batéria.
- Kuchynské spotrebiče a digestor.

9.4. Ostatné vybavenie

- Interiérové svietidlá.
- Nábytok, dekorácie a ďalšie vybavenie domácnosti.

- Elektrické spotrebiče, okrem zariadení výslovne uvedených ako súčasť dodávky.

10. Stav jednotky pri odovzdaní

Jednotka bude odovzdaná v štandarde HOLOBYT s dokončenými stavebnými konštrukciami, povrchovými úpravami, technickými rozvodmi a zariadeniami v rozsahu tejto karty.

Finálne dokončenie interiéru zabezpečuje kupujúci na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Dokončovacie práce musia rešpektovať projektové riešenie, technické požiadavky dodaných systémov a príslušné predpisy. Prípadné zásahy do nosných konštrukcií, spoločných častí, spoločných zariadení alebo rozvodov podliehajú príslušným podmienkam a súhlasom.

Pri odovzdaní sa vyhotoví odovzdávací protokol zachytávajúci stav jednotky, prípadné vady a nedorobky, odovzdané vybavenie, kľúče a príslušné doklady.

11. Správa bytového domu a areálu

Správa bytového domu a spoločných častí areálu bude zabezpečená správcom, prípadne samostatnými správcami pre bytový dom a areál. Správa bude podľa príslušných zmlúv zahŕňať najmä prevádzku, servis a údržbu kamerového systému a vjazdovej brány, kosenie a údržbu spoločných záhrad a zelených plôch, odpratávanie snehu, zametanie vonkajších spoločných plôch, upratovanie a umývanie vnútorných spoločných priestorov, ako aj prevádzku a údržbu spoločného osvetlenia.

Vlastníci jednotiek sa budú podieľať na nákladoch správy a prevádzky v rozsahu, ktorý sa vzťahuje na ich jednotku. Tieto náklady zahŕňajú najmä odmenu správcu, náklady na uvedené služby, spotrebu elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov a plôch a na prevádzku spoločných technických zariadení. Vlastníci bytov budú zároveň prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prípadná tvorba fondu alebo rezervy na údržbu a opravy spoločných častí areálu bude upravená samostatne v príslušnej zmluvnej dokumentácii.

Konkrétny rozsah správy, výška príspevkov a zálohových platieb, spôsob rozdelenia nákladov medzi vlastníkov a pravidlá ich vyúčtovania budú určené v príslušných zmluvách a dokumentácii správy bytového domu a areálu. Údržba záhradiek prislúchajúcich k jednotlivým jednotkám nie je súčasťou správy spoločnej zelene, pokiaľ sa výslovne nedohodne inak.