

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel: 0903806544 , mail pilkamar@gmail.com

Zadávateľ: Súkromná základná umelecká škola v Kláštore pod Znievom

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 01.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu budovy pamätného gymnázia súp.č. 39 na ulici A.Moyzesa v Kláštore pod Znievom na účel , uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Počet listov (z toho príloh): 29 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu budovy pamätného gymnázia súp.č. 39 na ulici A.Moyzesa v Kláštore pod Znievom postavenej na pozemku C KN par.č. 534 v k. ú. Kláštor pod Znievom, obec Kláštor pod Znievom, okres Martin.

2. Účel znaleckého posudku:

Uzatvorenie nájomnej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 01.03.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.03.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 700 k. ú. Kláštor pod Znievom zo dňa 28.2.2024 vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 534 k. ú. Kláštor pod Znievom zo dňa 1.3.2024 vytvorená cez katastrálny portál

Pôdorys prízemí a poschodia

Zmluva o nájme nebytových priestorov 3x

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2023.

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:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá 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 stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrt'rok 2023

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD - koefficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHM) * kPD \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHM] - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koefficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.700 v k. ú. Kláštor pod Znievom. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 534 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1986 m²

Stavby

Pamätné gymnázium súp.č. 39 na parc.č. 534

B. Vlastníci:

1 Obec Kláštor pod Znievom, M.Čulena 181, Kláštor pod Znievom PSČ 038 34
; spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje:

Sú uvedené v liste vlastníctva , ktorý je v prílohe posudku

C. Ľarchy:

Sú uvedené v liste vlastníctva , ktorý je v prílohe posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.03. 2024

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bol poskytnutý pôdorys prízemnia a poschodia budovy. Tento je v súlade so skutočnosťou

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemok par.č. 534 a budova pamätného gymnázia súp.č. 39 sú evidované v liste vlastníctva č. 700 k.ú. Kláštor pod Znievom. Stavba a pozemok sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

Pamätné gymnázium súp.č. 39 na par.č. 534

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Pamätné gymnázium súp.č. 39

POPIS

Umiestnenie stavby

Pamätné gymnázium súp.č. 39 stojí na pozemku C kN par.č. 534 v k.ú. Kláštor pod Znievom Na ulici A. Moyzesa . Stavba je murovaná s dvomi nadzemnými podlažiami s polvalbovou strechou- Napojený je na elektrickú energiu, verejný vodovod a plyn. Prístup je zo spevnenej komunikácie. Stavba bola postavená podľa údaja z internetu v roku 1874. Opotrebenie rátam kubickou metódou.

Dispozičné riešenie:

V prvom nadzemnom podlaží sú chodby, schodisko, kotolňa, podchody, výstavné miestnosti. V druhom nadzemnom podlaží je chodba, schodisko, výstavné miestnosti, WC ženy, WC muži.

Technické riešenie.

Stavba je založená na kamenných základoch, zvislé konštrukcie sú murované, deliace priečky murované, strop s rovným podhľadom drevený. Krov drevený polvalbový. Krytina škridla. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu žlaby, zvody, patapety. Vnútorná úprava povrchu vápenné omietky hladká, vonkajšia úprava povrchu vápenná omietka štuková. Dvere rámové hladké a zasklené. Okná drevené dvojité. Podlaha drevená a keramická dlažba. Vykurovanie ústredné , zdroj vykurovania plynový kotol. Elektroinštalácia svetelná a motorická, Budova je opatrená bleskozvodom. Voda a kanalizácia sú privedené do sociálnych zariadení. K vybaveniu patria WC a umývadlá

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Prízemie 343,71	268,89
Poschodie 332,84	230,40
Vypočítaná podlahová plocha	499,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	6,51
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	23,47
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	10,42
4	Schody	3,00	0,80	2,40	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,43
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,17
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,17
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,54
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,43
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,71
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,17
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,17
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,17
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,54
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,34
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,54
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,17
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,71
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,26
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,09
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,09
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00

31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,09
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,17
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,34
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		92,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 92,10 / 100 = 0,921$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_{kc} \cdot k_v \cdot k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 \cdot 3,661 \cdot 0,939 \cdot 0,9210 \cdot 0,95$$

$$VH = 978,44 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	6,12	13,47	100	13,47
Murivo	21,97	48,36	100	48,36
Stropy	9,79	21,55	100	21,55
Schodisko	2,45	5,39	98	5,28
Krov	5,10	11,23	100	11,23
Súčet	45,43			99,89

Základná životnosť stavby:

150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

99,89 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} \cdot V \right] = \left[150 + \frac{150^3}{2 \cdot 150^2} \cdot 150 \right] \approx 75 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

T = 99,89 % z 75 rokov ≈ 75 rokov

Predpokladaná životnosť:

Z = V + T = 150 + 75 = 225 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pamätné gymnázium súp.č. 39	1874	150	75	225	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	978,44 €/m ² * 499,29m ²	488 525,30
Technická hodnota	33,33% z 488525,30 €	162825,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :





Pamätné gymnázium súp.č. 39 stojí na ulici A. Moyzesa v Kláštore pod Znievom. Podľa údajov na internetovej stránke obce má 1791 obyvateľov. Leží v západnej časti Turčianskej kotliny, pričom z troch strán je obkolesený pohoriami. Zo severozápadu a západu Malou Fatrou, z juhu Žiarskym pohorím. Východná časť klesá do Turčianskej kotliny, k nive rieky Turiec, kde jej tok predstavuje prirodzenú hranicu obce z východu. Od okresného mesta Martin je vzdialený 17 km. V obci je škola, škôlka, zdravotné stredisko, lekáreň, pošta, kostol, futbalové ihrisko občody, reštaurácia, služby.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť nie je v čase obhliadky užívaná. Predpokladané využitie je pre potreby Súkromnej základnej umeleckej školy v Kláštore pod Znievom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností. Na nehnuteľnosti nie sú viazané žiadne tarchy ani vecné bremená.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{pol}	Váha v _i	Výsledok k _{pol} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,36
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám vstup aj výklad do ulice	I.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,800	9	16,20
11	Charakteristika nebytového priestoru priestory služieb	IV.	0,330	7	2,31
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	4	1,32
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca dobrý nebytový priestor	II.	1,200	20	24,00
Spolu				145	166,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PO} = 166,89 / 145$	1,151
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PO} = 162825,82 \text{ €} * 1,151$	187 412,51 €

4. NÁJMY

4.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

4.1.1 Pamätné gymnázium súp.č. 39

Počet MJ stavby: 499,29 m²

Zoznam porovnávaných nájomov stavieb

Lekárneň

Nájom lekárne v objekte súp.č. 209 na par.č. 276/2 v k.ú. Kláštor pod Znievom

Druh dokladu:	Zmluva o nájme
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	9. 10. 2023
Počet MJ stavieb:	114,95 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	2 873,75 €/rok
Nájomné na MJ:	25,00 €/m ² /rok

Ambulancia všeobecného lekára

Nájom ambulancie všeobecného lekára v objekte súp.č. 209 v obci Kláštor pod Znievom

Druh dokladu:	Zmluva o nájme
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	20. 12. 2023
Počet MJ stavieb:	77,83 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	2 099,89 €/rok
Nájomné na MJ:	26,98 €/m ² /rok

Predaj zmrzliny

Nájom priestoru v budova súp.č. 378 na účel prevádzkovania predajne zmrzliny

Druh dokladu:	Zmluva o nájme
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	2. 11. 2020
Počet MJ stavieb:	24,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	240,00 €/rok
Nájomné na MJ:	10,00 €/m ² /rok

Výpočet nájmu stavby

Názov	Lekáreň	Ambulancia všeobecného lekára	Predaj zmrzliny
Nájomné (bez energií) [€/rok]	2 873,75	2 099,89	240,00
Nájomné na Mj [€/m ² /rok]	25,00	26,98	10,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Poľohové faktory	+ 10,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie	+ 15,00 % lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 15,00 % lepšie	+ 15,00 % lepšie	+ 12,00 % lepšie
Spolu:	+ 20,00 %	+ 20,00 %	+ 22,00 %
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² /rok]	30,00	32,38	12,20
Priemerná nájomná hodnota			24,86 €/m²/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		24,86 €/m ² /rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$VŠH_N = 499,29 \text{ m}^2 \cdot 24,86 \text{ €/m}^2/\text{rok}$	12 412,35€/rok

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Stavby		
Pamätné gymnázium súp.č. 39	24,86	12 412,35
Spolu		12 412,35
Zaokrúhlene		12 400,00

Slovom: dvanásťtisícštyristo Eur/rok

V Dolnom Kubíne, dňa 10.03.2024

Ing. Marián Pilka



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 700
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Zmluva o nájme 3x
5. Pôdorysy budovy súp.č. 39
6. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 35/2024

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

Dolný Kubín dňa 10.03.2024

Ing. Marián PILKA



FOTODOKUMENTÁCIA

Budova pamätného gymnázia súp.č. 39



Objednávka č.

Objednávateľ:

Súkromná základná umelecká škola v Kláštore pod Znievom
Gymnaziálna 197,
038 43 Kláštor pod Znievom

Dodávateľ:

Ing. Marián Pilka
SNP 1197/30
026 01 Dolný Kubín
IČO 43822231
DIČ 1021297497

Objednávame si u Vás znalecký posudok za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájomného. Jedná sa o nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pri ktorom sa podľa zákona vyžaduje znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty nájomného.

Prosíme dodať v štyroch vyhotoveniach a tiež v elektronickej forme.
Termín dodania: 11.3.2024

Celková suma:

300€

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

Okres : 506 Martin Dátum vyhotovenia : 28.2.2024
Obec : 512354 Kláštor pod Znievom Čas vyhotovenia : 9:38:52
Katastrálne územie : 824089 Kláštor pod Znievom Údaje platné k : 27.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 700
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
534	1986	Zastavaná plocha a nádvorie	16	201, 203, 204	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 39 evidovanej na pozemku parcelné číslo 534							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

203 Pamiatková zóna

204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
39	534	16	pamätné gymnázium	201	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

16 Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Obec Kláštor pod Znievom, M. Čulena 181, Kláštor pod Znievom, PSČ 038 43, Slovensko, IČO: 316733	1/1
	Titul nadobudnutia	

<p> PROTOKOL ZO DNA 7.7.1992- vz 24/92;ZO DNA 6.10/92- vz 60/92;ZO DNA 10.7.1992- vz 63/92;ZO DNA 3.9.93 č. Z 926/93- vz 20/94 KUPA V 171/95;-vz 21/96 Z 1005/98-vz 61/98 Z 384/99-PROTOKOL O PRECHODE VLASTNÍCTVA ZO DŇA 8.2.1999-vz 11/99 KÚPNA ZMLUVA - V 788/99-vz 69/99 ZMLUVA O ZRUŠENÍ PODIELOV, SPOLUVLASTNÍCTVA A REÁLNO M ROZDELENÍ-V 1648/99-vz 91/99 LISTINA 355/99 O URČ. ČS.-Z 2516/99-vz 118/99 Z 1648/2000 - Listina č.206/2000 o určení súpisného čísla;-vz 49/00 Zmluva o prevode privatizovaného majetku-V 253/01-vz 29/01 Delimitačný protokol - Z 392/04 - vz 32/04; Delimitačný protokol - Z 391/04 - vz 33/04; Kúpna zmluva - V 3641/06 - v.z. 119/06, Z 221/2007 - Rozh.Ob.ú. č.46/2007 o určení súpisného čísla, - vz 11/07; Z 507/2008 - Protokol č.04/2008 o prechode vlastníctva, postúpení majetkových práv a záväzkov, - vz 20/08, Kúpna zmluva V 1214/2008 zo dňa 23.06.2008; vz. 83/08 Rozhodnutie č.126/2009 o určení s.č.- Z 559/10-vz 20/10 V 1012/2010-Kúpna zmluva, vklad zo dňa 07.04.2010-vz 44/10 UP 7/2011 - Protest prokurátora Pd 62/11-3, - vz 46/12 Protokol č. 08/2014 o prechode vlastníctva - Z 854/14 - vz 37/14 Rozhodnutie Č.j. OcUS2017/00051 o zmene spôsobu užívania stavby - Z 1379/17 - vz 94/17 Z 384/99-Protokol o prechode vlastníctva - vz 11/99, V 1960/2017 - Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, vklad zo dňa 24.7.2017 - vz 212/17 Z 3019/2017 - Protokol č. 55/2016 o prechode vlastníctva, postúpení majetkových práv a záväzkov - vz 246/17 X 138/2018 - Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte - vz 342/18 Z 4645/2017 - Rozsudok Okresného súdu Martin 11C/122/2015-84 - vz 103/19 Z 2114/2019 - Oznámenie spis č. OCÚ-S2019/00005-6 o určení súp. čísla - vz 162/19 V 4961/2020 - Darovacia zmluva, vklad zo dňa 19.01.2021 - vz 12/21; V 5276/22 - Kúpna zmluva, vklad zo dňa 25.11.2022 - vz 267/22; V 7/2023 - Kúpna zmluva, vklad zo dňa 01.03.2023 - vz 48/23; Z 2319/2023 - Oznámenie č. OCÚ-S2023/00023-4 o určení súpis. čísla - č.z. 142/23; V 3905/2023 - Kúpna zmluva, vklad zo dňa 03.11.2023 - č.z. 199/23; Z 3821/2023 - Rozhodnutie o povolení užívania stavby č. 73/327/2023-Pi - Viacúčelové športové ihrisko - č.z. 219/23; Z 275/2024 - Kolaudačné rozhodnutie č. 66/237/2015-Hu - č.z. 21/24; </p>
Iné údaje
<p> NA ZÁKLADE ROZHODNUTIA MK SSR 7696/88,SKK ONV MARTIN BOLA DO ÚSTREDNÉHO ZOZNAMU KULTÚRNYCH PAMIAŤOK ZAPÍSANÁ KULTÚRNA PAMIAŤKA : KOSTOL A KLÁŠTOR PREMONŠTRATOV KN PARC.275/1 ČS,162,PAMATNE GYMNAZIUM A TABUĽA PARC.KN 133 ČS.116,ALEJ KN PARC.274/1,PAMATNE GYMNAZIUM KN PARC.534 ČS.39,535,- č.Z 1005/98-vz 61/98 PODĽA VYHL.KŮ V ŽILINE Č.5/96 BOLA DO ZOZ.CHRÁN.STROMOV ZAPÍSANÁ LIPA PRED KLÁŠTOROM-KN PARC.Č.1144-Z 1972/99-vz 17/00 Z 2076/05 - Žiadosť o doplnenie kódu druhu chránenej nehnuteľnosti-vz 130/05 Rozhodnutie ObPÚ-2008/01608-SIS o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy - R 513/2008 - vz. 21/09 Rozhodnutie ObPÚ-2009/01288-MIC o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy-R 385/09-vz 133/09 Rozhodnutie o oprave chyby v KO-X 347/2010-vz 114/10 Rozhodnutie č.PÚ-10/871-3/4402/SKU o vyhlásení za národnú kultúrnu pamiatku sochu na stĺpe sv.Ján Nepomucký na pozemku C-KN parc.č.1158 -Z 3454/10-vz 152/10 Rozhodnutie č.PÚ-10/869-3/4413/SKU o vyhlásení za národnú kultúrnu pamiatku súsošie na stĺpe sv.Trojica s oplotením na pozemku C-KN parc.č.1158 -Z 3459/10-vz 153/10 Rozhodnutie č.PÚ-10/870-3/4398/SKU o vyhlásení za národnú kultúrnu pamiatku sochu na podstavci sv.Anna na pozemku C-KN parc.č.1158 -Z 3451/10-vz 154/10 Rozhodnutie č.MK-2926/2009-51/6080 o vyhlásení za národnú kultúrnu pamiatku záhradu na pozemku C KN parc.č.1144 - Z 1887/09-Zmena vyhlásenia národnej kultúrnej pamiatky - vz 12/11 X 234/2011 - Rozhodnutie o oprave chyby v KO - umiestnenie pozemku - vz 151/11 X 53/2013 - Oprava zákresu v súbore sgikn - vz 50/13 X 9/2016 - Protokol o oprave zákresu - vz 25/16 X 172/2016 - Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte - vz 281/16 R 513/2018 - Rozhodnutie č. OÚ-MT-PĽO-2018/007435-MEC-P o trvalom odňatí poľn. pôdy - vz 237/18 Z 3581/2018 - Oznámenie sp.zn. OCÚ-S2018/00002-48 o zrušení súp. čísla - vz 313/18 X 213/2019 - Protokol o oprave chyby v katastr. operáte - vz 247/19 X 65/2020 - Rozhod. o oprave chyby v katastrálnom operáte - vz 191/20; </p>
Poznámky
Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
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
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

LV 810

GP 63/99-vz 118/99

GP č.99/03;-vz 58/03

GP 169/06 - v.z. 126/06,

GP č.1/07 - vz 54/07,

GP č.28/2007 - vz 20/08;

GP č. 34/2004; vz. 83/08

GP č.5/2009-vz 20/10

GP č.89/2009-Z 558/10-vz 21/10

GP č.71/2008-V 965/09-vz 37/10

GP č.12/2010-vz 191/10

GP č. 38/2010; vz 98/11

GP č.264/2010 - vz 9/12

GP č.23/2011 - vz 56/12

GP č.3/2013 - vz 73/13

GP č.265-07/93 - vz 37/14

GP č.26/2014 - vz 228/14

R 672/15 - Žiadosť o zápis GP č.29/2015 - vz 328/15

Žiadosť o zápis GP č. 6/2010 - R 382/17 - vz 142/17

GP č. 87/2016 - vz 212/17

GP č. 6/2018 G1-1293/2018 - Z 2114/2019 - vz 162/19

GP 193-94/Pa-vz 21/96

GP č.128/2008-vz 21/09

R 1075/2020 - žiadosť o zápis GP č. 59/2014 - vz 13/21;

X 77/2021 - Doplnenie, zrušenie a umiestnenie kódov chránených skutočností - vz 82/21;

G1-1053/2022 (GP č. 173/2022) - vz 49/23;

R 530/2023 - Rozhodnutie o zmene druhu poľnohosp. pozemku č. OU-MT-PLO1-2023/011057-005-MEC - č.z. 141/23;

G1-433/2023 (GP č. 48/2023) - č.z. 141/23; č.z. 142/23;

G1-585/2020 (GP č. 1/2020) - č.z. 219/23;

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na parc.č.276/2, stavbu čs.209 na činnosti spojené s poskytovaním zdravotnej starostlivosti podľa zákona č. 277/1994 Z.z.-V 253/01, -vz 29/01, parcela č.276/2 bola GP č.5/2009 rozčlenená na parcelu č.276/2, 276/6, 276/7-Z 559/10-vz 20/10, parcela č.276/2 bola GP č.89/2009 rozčlenená na parc.č.276/2,276/8,276/9,276/10-Z 558/10-vz 21/10,...C KN parc.č.276/2 bola GP č.3/2013 rozčlenená na C KN parc.č.276/2, 276/12 - V 1625/13 - vz 73/13,...C KN parc.č.276/2 bola GP č.29/2015 rozčlenená na C KN parc.č.276/2 a 276/14 - R 672/15 - vz 328/15; Zápisom GP č. 59/2014 bola C-KN parc.č. 276/2 rozčlenená na parc.č. 276/2 a 276/13 - R 1075/2020 - vz 13/21; Z 1452/2022 - Výmaz vecného premena na pozemky C-KN parc.č. 276/13, 276/14 - vz 122/22;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemku C KN parc.č.276/2 spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami, v práve uloženia inžinierskych sietí (elektrická, vodovodná, kanalizačná a plynová prípojka) v práve prístupu za účelom opravy a údržby a to v celom rozsahu v prospech každodobého vlastníka bytu č.1-favý/2 p., vchod č.5A, podiel 6816/15149 na spoločných častiach a zariadeniach domu s.č.444 a na pozemku C KN parc.č.276/8 - V 551/12, vklad zo dňa 12.3.2012 - vz 32/12,...C KN parc.č.276/2 bola GP č.3/2013 rozčlenená na C KN parc.č.276/2, 276/12 - V 1625/13 - vz 73/13,...C KN parc.č.276/2 bola GP č.29/2015 rozčlenená na C KN parc.č.276/2 a 276/14 - R 672/15 - vz 328/15; Zápisom GP č. 59/2014 bola C-KN parc.č. 276/2 rozčlenená na parc.č. 276/2 a 276/13 - R 1075/2020 - vz 13/21; V 1633/22 - vz 172/22;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemku C KN parc.č.276/2 spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami, v práve uloženia inžinierskych sietí (elektrická, vodovodná, kanalizačná a plynová prípojka) v práve prístupu za účelom opravy a údržby a to v celom rozsahu v prospech každodobého vlastníka bytu č.2-prav/ 2 p., vchod 5A, podiel 6659/15149 na spoločných častiach a zariadeniach domu s.č.444 a na pozemku C KN parc.č.276/8, garáže / l.p., vchod 5A, podiel 1674/15149 na spoločných častiach a zariadeniach domu s.č.444 a na pozemku C KN parc.č.276/8 - V 552/12, vklad zo dňa 12.3.2012 - vz 33/12,...C KN parc.č.276/2 bola GP č.3/2013 rozčlenená na C KN parc.č.276/2, 276/12 - V 1625/13 - vz 73/13,...C KN parc.č.276/2 bola GP č.29/2015 rozčlenená na C KN parc.č.276/2 a 276/14 - R 672/15 - vz 328/15; Zápisom GP č. 59/2014 bola C-KN parc.č. 276/2 rozčlenená na parc.č. 276/2 a 276/13 - R 1075/2020 - vz 13/21; V 1633/22 - vz 172/22;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu peši, motorovými a hezmotorovými vozidlami, ako aj v práve uloženia inžinierskej siete- elektrickej prípojky cez celý pozemok C KN parc.č.735/1 nachádzajúci sa v kat.územi Kláštor pod Znievom na pozemky C KN parc.č.102/2, 102/3 nachádzajúce sa v kat.územi Turčiansky Ďur v prospech Ing.Milan Cisár r. Cisár, nar.1.10.1949, Potočná 19, 83106 Bratislava - V 3808/11 - Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad zo dňa 21.8.2012 - vz 113/12
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno (v súlade s §11 ods.1 a ods.8 zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike) na priznanie práva uloženia a trvalého prístupu za účelom údržby, opravy a rekonštrukcie inž. sietí vo vyznačenom rozsahu cez C KN parc.č.670/1, 673, 670/23, 652/230, 652/231, 652/76, 652/262, 652/247, 652/248, 670/22, 670/19, 652/261, 670/18 a na vyznačenie ochranného pásma elektr. vedenia na C KN parc.č.673, 670/23, 670/1, 652/230, 652/231, 652/76, 652/241, 652/262, 652/247, 652/248, 670/22, 670/19, 652/261, 652/260, 670/18 v prospech Stredoslov. energetika -Distribúcia a.s., Pri Rajčianke 2927/8, Žilina, IČO 36442151, v rozsahu podľa GP č.107/2015 - Z 3189/16 - vz 271/16; Zápisom GP č. 159/2020, G1-1093/2020 bola C-KN parc.č. 652/248 rozčlenená na C-KN parc.č. 652/248, 652/452, 652/453, vecné premeno a ochranné pásmo z C-KN parc.č. 652/248 prechádza cez novovytvorenú C-KN parc.č. 652/453 - V 1311/2021 - vz 84/21; V 5276/22 - vz 267/22;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí (el. vedenia NN) a k nemu prislúchajúcemu ochrannému pásmu, za účelom prevádzky, údržby a rekonštrukcie so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období v rozsahu podľa G1-560/21 (GP č. 96/21) k nehnuteľnostiam: pozemkom C-KN parc.č. 458/28, 458/29 v prospech: Stredoslovenská distribučná, a.s., IČO 36442151, Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina - Zmluva o zriadení vecného bremena - V-4997/2021, vklad zo dňa 07.10.2021 - vz 226/21; V 7/2023 - vz 48/23;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Martin	Obec Kláštôr pod Znievom	Katastrálne územie Kláštôr pod Znievom
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 534			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	1.3.2024 13:28:46	Bez autorizácie	
Údaje platné k	29.2.2024 18:00:00		

Čl. II.

Cena nájmu a služieb spojených s ich užívaním

- 2.1 Cena za nájom Prenajatých priestorov bola určená na základe ponuky Nájomcu, a v súlade so Všeobecným záväzným nariadením obce Kláštor pod Znievom o hospodárení s majetkom obce Kláštor pod Znievom, č. VZN 4/2018, nebytové priestory zaradené do skupiny B – nájom pre zdravotníctvo v sume 25,00 EUR/m²/rok. Nájomné je splatné na základe vystaveného a doručeného daňového dokladu, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia daňového dokladu.
- 2.2 Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb je uvedený v prílohe č.1 (Výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
- 2.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť výšku nájmu v zmysle zmeny všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zmeny budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od Prenajímateľa. S takou zmenou cenou nájmu Nájomca súhlasí.
- 2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s nájmom Prenajatých priestorov, má Prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
- 2.5 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť Prenajímateľ oznámi Nájomcovi písomne.
- 2.6 Zálohové platby za služby poskytované s užívaním priestorov budú vyúčtované v nadväznosti na vyúčtovacie faktúry dodávateľov za predchádzajúci rok, najneskôr do konca nasledujúceho kalendárneho roka.

Čl. III.

Čas, na ktorý sa nájom uzatvára

- 3.1 Nájom Prenajatých priestorov sa uzatvára od 01.11.2023, na dobu neurčitú.

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 4.1 Prenajímateľ je povinný
 - na vlastné náklady udržiavať nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú Prenajaté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie
- Prenajímateľ je oprávnený
 - vstupovať do Prenajatých priestorov prostredníctvom svojich pracovníkov a to v prítomnosti Nájomcu, za účelom kontroly ako Nájomca nakladá s jeho majetkom, za účelom vykonania opráv za ktoré zodpovedá, pri výkone preventívnych prehliadok, revízií elektrických zariadení a v prípade mimoriadnych udalostí /havárie, požiare/. Požiadavku na vstup oznámi Prenajímateľ Nájomcovi aspoň 24 hodín vopred, a to emailom na: arnicaklastor@gmail.com, pričom Nájomca je povinný túto požiadavku akceptovať.
 - zvýšiť nájomné za nebytové priestory v prípade zvýšenia regulovanej ceny nájomného
 - primerane zvýšiť zálohové platby pri zvýšení cien za dodávateľské služby spojené s užívaním predmetu nájmu, uvedené v čl. II, ods. 2 tejto Zmluvy, formou písomného dodatku k tejto Zmluve, ktorý sa Nájomca zaväzuje podpísať.

Čl. V
Skončenie nájmu

- 5.1 Nájomný vzťah je možné skončiť písomnou dohodou oboch Zmluvných strán alebo výpoveďou Prenajímateľa pri naplnení niektorého z dôvodov podľa ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 5.2 Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 5.3 Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi odplatu za užívanie predmetu nájmu a služby s tým spojené dva po sebe nasledujúce mesiace, alebo je v omeškani s úhradou nájomného (jeho časti) viac, ako 60 dní.

Čl. VI.
Záverečné ustanovenia

- 6.1. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve, sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov) príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 6.2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 6.3. Akékoľvek zmeny tohto Zmluvného vzťahu je možné robiť po vzájomnej dohode formou písomných dodatkov k Zmluve.
- 6.4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami, účinnosť zverejnením na webovom sídle obce Kláštor pod Znievom.
- 6.5. Obidve Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní a na znak súhlasu s jej obsahom túto potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

Za Prenajímateľa :

miesto a dátum

V Kláštore pod Znievom dňa9.10.2023.....

Za Nájomcu :

miesto a dátum

V Kláštore pod Znievom, dňa9.10.2023.....

meno a priezvisko Ing. Vladimír Čambor
funkcia starosta obce

priezvisko Pharm. Dr. Katarína Marošová
funkcia konateľ spoločnosti

Zmluva o nájme nebytových priestorov 064-S2022/00048-19

Pod
zmluvu

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Kláštor pod Znievom

M. Čulena 181, 038 43 Kláštor pod Znievom
Zastúpená starostom obce - Ing. Vladimirom Čamborom
IČO : 00316 733
DIČ : 2020594818
Bankové spojenie : VÚB, a.s., č. účtu : 131213620200
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Praktická a estetická medicína s.r.o.

Mamateya 667/5A, 038 43 Kláštor pod Znievom
V zastúpení MUDr. Ingrid Štefanková
IČO : 55002692
DIČ : 2121840523
(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov) nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník nebytových priestorov o výmere 77,63 m², nachádzajúcich sa v objekte, súp. č.209, na pozemku parc. KN – C č. 276/2 kat. územia Kláštor pod Znievom, ktoré sú zapísané na LV č. 700, správy katastra Martin.
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory pre **ambulanciu všeobecnej ambulantnej starostlivosti, odbor všeobecné lekárstvo.**
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť v prenajatých priestoroch **všeobecnú ambulantnú starostlivosť, odbor všeobecné lekárstvo** v dohodnutom rozsahu 35hodín týždenne.

Čl. II.

Cena nájmu a služieb spojených s ich užívaním

1. Cena za nájom nebytových priestorov bola určená na základe ponuky nájomcu, a v súlade so Všeobecným záväzným nariadením obce Kláštor pod Znievom o hospodárení s majetkom obce Kláštor pod Znievom, č. **VZN 4/2018**, nebytové priestory zaradené do skupiny B – nájom pre zdravotníctvo v sume 27,05 EUR/m²/rok.
2. Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb je uvedený v prílohe č.1 (Výpočtový list),

5.2 Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5.3 Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy ak nájomca nezaplatí prenájomateľovi odplatu za užívanie predmetu nájmu a služby s tým spojené mesačne vždy do desiateho dňa príslušného mesiaca po dvoch po sebe nasledujúcich mesiacoch (čl. II. odst. 2.2, 2.3 a 2.4 ako aj záväzok v zmysle čl. 2.5).

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

6.1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov) príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6.2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.

6.3. Akékoľvek zmeny tohto zmluvného vzťahu je možné robiť po vzájomnej dohode formou písomných dodatkov k zmluve.

6.4. Táto zmluva nadobúda účinnosť zverejnením na webovom sídle obce Kláštor pod Znievom.

6.5. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní a na znak súhlasu s jej obsahom túto potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

6.6. Nájomca oboznámený s materiálno-technickým, stavebným a právnym stavom preberanej časti majetku a neuplatňuje žiadne výhrady k tomuto majetku.

V Kláštore pod Znievom, dňa 20.12.2022 V Kláštore pod Znievom, dňa 20.12.2022

.....
prenajímateľ

PRAKTICKÁ A ESTETICKÁ MEDICÍNA s.r.o.
A. Mamateya
.....
v
j.....
sk

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších prepisov

medzi účastníkmi:

Prenajímateľom: **Obec Kláštor pod Znievom**

zastúpené: Mgr. Ľírikou Čintulovou, starostkou obce
so sídlom: M. Čulena 181, 038 43 Kláštor pod Znievom
IČO: 00 316 733
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK36 0200 0000 0000 1312 1362
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: **SUNLAND 1, s.r.o.,**

Zastúpená: Bohuš Sunka, konateľ

IČO: 53 026 039

DIČ: 2121231090

So sídlom: D. Kužela 234/17, 03843 Kláštor pod Znievom

IBAN: SK 7 8 1 1 0 0 0 0 0 0 2 9 4 0 0 8 4 1 3 5

Zapísaná v Obchodnom registri vedenom v Žiline pod č. 74538/L

(ďalej len nájomca)

Táto zmluva sa uzatvára na základe priameho prenájmu obce Kláštor pod Znievom, ktorý bol vyhlásený 17.3.2017 a predloženia víťaznej ponuky spoločnosťou SUNLAND s. r. o. .

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľnosti pre okres Martin v katastrálnom území Kláštor pod Znievom na LV č. 700 ako nebytový priestor č. 1 v dome služieb súp. č. 378, M. Čulena, 038 43 Kláštor pod Znievom.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytový priestor uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy o výmere 24 m²
3. Nájomca si prenajíma nebytový priestor v stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia písomnej zmluvy o nájme, nemá voči takémuto stavu námietky a ani si na osobitné vlastnosti nebytového priestoru nenárokujú. Úpravy, ktoré je potrebné vykonať, aby mohol nájomca užívať predmet nájmu na dohodnutý účel, nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok II.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať premajuté nebytové priestory len na stanovený účel, t. j. prevádzkovanie - predaj zmrzlín a nealko nápojov, SK NACE: 56.29.0 OSTATNÉ JEĎAĽENSKÉ SLUŽBY

Článok III.

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.11.2020.

Článok IV.

Cena nájmu a služieb spojených s ich užívaním

1. Cena za nájom nebytových priestorov bola určená v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Kláštor pod Znievom o hospodárení s majetkom obce Kláštor pod Znievom: priestor o výmere 24 m² v sume 10 EUR/m²/rok **spolu 240,00 EUR za rok**, slovom dvestoštyridsať eur za rok.
2. Cena zálohových platieb za dodávku služieb, t. j. elektrina, plyn, vodné a stočné predstavuje čiastku 84 EUR/rok, slovom osemdesiatštyri eur za rok, z čoho elektrina je v sume 55 EUR/mesiac, slovom päťdesiat eur, plyn je v sume 25 EUR/mesiac, vodné a stočné je v sume 4 EUR/mesiac, slovom štyri eurá.
3. Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb je uvedený v prílohe č.1 (Výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s nájomom nebytových priestorov, má prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.
7. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním priestorov budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskôršie do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok V.

Splatnosť nájomného a ceny služieb a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a ceny služieb formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku spolu **104 EUR**, slovom stoštyri eur mesačne, splatnej vždy na účet prenajímateľa do 21. dňa v mesiaci.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný:

1. Udržiavať nebytové priestory na svoje náklady, zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

B. Nájomca je povinný:

1. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla.
3. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, uhradiť

2. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručení sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

Článok IX.

Sankcie a zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a ceny za služby, ktorých poskytovanie je s nájomom spojené, bude prenajímateľom uplatnený úrok z omeškania podľa príslušných právnych predpisov.
2. V prípade porušenia článku VI. písm. C) bod 2 tejto zmluvy, a to v prípade realizácie akýchkoľvek stavebných úprav nájomcom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 % z celkových nákladov na realizované stavebné úpravy.

Článok X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nehytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.10.2020
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a zároveň prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Klústore pod Znievom, dňa

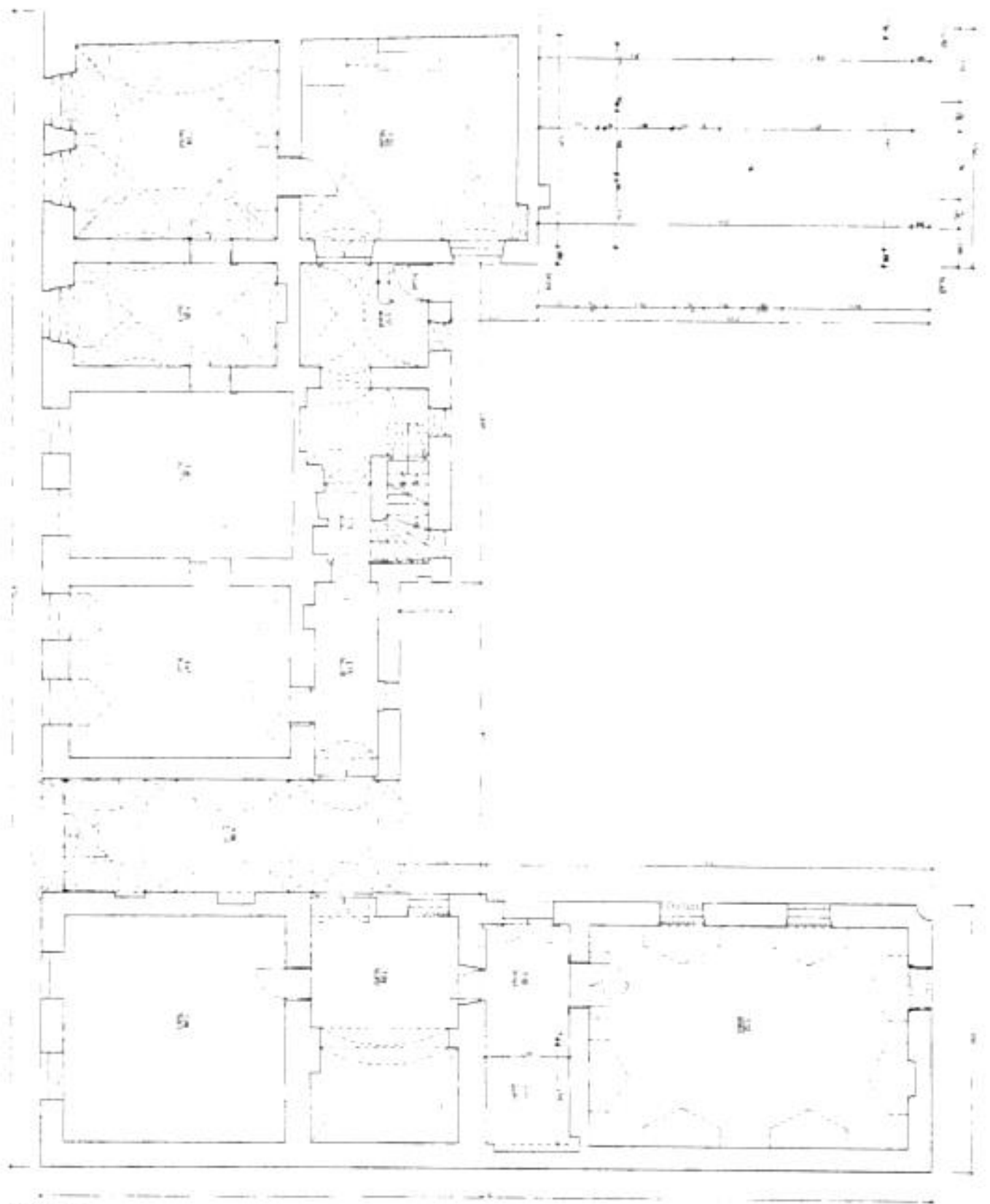
Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Erika Cintulová
Starotka obce

Bohuš Sunka
konateľ

№



ЛИСТЫ
 1. 1-1
 2. 1-2
 3. 1-3
 4. 1-4
 5. 1-5
 6. 1-6
 7. 1-7
 8. 1-8
 9. 1-9
 10. 1-10
 11. 1-11
 12. 1-12
 13. 1-13
 14. 1-14
 15. 1-15
 16. 1-16
 17. 1-17
 18. 1-18
 19. 1-19
 20. 1-20
 21. 1-21
 22. 1-22
 23. 1-23
 24. 1-24
 25. 1-25
 26. 1-26
 27. 1-27
 28. 1-28
 29. 1-29
 30. 1-30
 31. 1-31
 32. 1-32
 33. 1-33
 34. 1-34
 35. 1-35
 36. 1-36
 37. 1-37
 38. 1-38
 39. 1-39
 40. 1-40
 41. 1-41
 42. 1-42
 43. 1-43
 44. 1-44
 45. 1-45
 46. 1-46
 47. 1-47
 48. 1-48
 49. 1-49
 50. 1-50
 51. 1-51
 52. 1-52
 53. 1-53
 54. 1-54
 55. 1-55
 56. 1-56
 57. 1-57
 58. 1-58
 59. 1-59
 60. 1-60
 61. 1-61
 62. 1-62
 63. 1-63
 64. 1-64
 65. 1-65
 66. 1-66
 67. 1-67
 68. 1-68
 69. 1-69
 70. 1-70
 71. 1-71
 72. 1-72
 73. 1-73
 74. 1-74
 75. 1-75
 76. 1-76
 77. 1-77
 78. 1-78
 79. 1-79
 80. 1-80
 81. 1-81
 82. 1-82
 83. 1-83
 84. 1-84
 85. 1-85
 86. 1-86
 87. 1-87
 88. 1-88
 89. 1-89
 90. 1-90
 91. 1-91
 92. 1-92
 93. 1-93
 94. 1-94
 95. 1-95
 96. 1-96
 97. 1-97
 98. 1-98
 99. 1-99
 100. 1-100

№	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Стены	кв. м	1000
2	Полы	кв. м	1000
3	Потолки	кв. м	1000
4	Двери	шт.	100
5	Окна	шт.	200
6	Мебель	шт.	50
7	Сантехника	шт.	10
8	Электрика	шт.	100
9	Теплотехника	шт.	10
10	Вентиляция	шт.	10
11	Системы	шт.	10
12	Детали	шт.	1000
13	Материалы	шт.	1000
14	Работы	шт.	1000
15	Услуги	шт.	1000
16	Транспорт	шт.	1000
17	Прочие	шт.	1000
18	Итого	шт.	10000

КОМАНДА

№	Имя	Должность
1	Иванов	Инженер
2	Петров	Архитектор
3	Сидоров	Проектировщик
4	Климов	Инженер
5	Васильев	Архитектор
6	Попов	Проектировщик
7	Смирнов	Инженер
8	Морозов	Архитектор
9	Михайлов	Проектировщик
10	Кузнецов	Инженер
11	Лебедев	Архитектор
12	Зинин	Проектировщик
13	Березин	Инженер
14	Воробьев	Архитектор
15	Селезнев	Проектировщик
16	Степанов	Инженер
17	Савин	Архитектор
18	Соловьев	Проектировщик
19	Свиридов	Инженер
20	Синицын	Архитектор
21	Степанов	Проектировщик
22	Савин	Инженер
23	Соловьев	Архитектор
24	Свиридов	Проектировщик
25	Синицын	Инженер
26	Степанов	Архитектор
27	Савин	Проектировщик
28	Соловьев	Инженер
29	Свиридов	Архитектор
30	Синицын	Проектировщик
31	Степанов	Инженер
32	Савин	Архитектор
33	Соловьев	Проектировщик
34	Свиридов	Инженер
35	Синицын	Архитектор
36	Степанов	Проектировщик
37	Савин	Инженер
38	Соловьев	Архитектор
39	Свиридов	Проектировщик
40	Синицын	Инженер
41	Степанов	Архитектор
42	Савин	Проектировщик
43	Соловьев	Инженер
44	Свиридов	Архитектор
45	Синицын	Проектировщик
46	Степанов	Инженер
47	Савин	Архитектор
48	Соловьев	Проектировщик
49	Свиридов	Инженер
50	Синицын	Архитектор
51	Степанов	Проектировщик
52	Савин	Инженер
53	Соловьев	Архитектор
54	Свиридов	Проектировщик
55	Синицын	Инженер
56	Степанов	Архитектор
57	Савин	Проектировщик
58	Соловьев	Инженер
59	Свиридов	Архитектор
60	Синицын	Проектировщик
61	Степанов	Инженер
62	Савин	Архитектор
63	Соловьев	Проектировщик
64	Свиридов	Инженер
65	Синицын	Архитектор
66	Степанов	Проектировщик
67	Савин	Инженер
68	Соловьев	Архитектор
69	Свиридов	Проектировщик
70	Синицын	Инженер
71	Степанов	Архитектор
72	Савин	Проектировщик
73	Соловьев	Инженер
74	Свиридов	Архитектор
75	Синицын	Проектировщик
76	Степанов	Инженер
77	Савин	Архитектор
78	Соловьев	Проектировщик
79	Свиридов	Инженер
80	Синицын	Архитектор
81	Степанов	Проектировщик
82	Савин	Инженер
83	Соловьев	Архитектор
84	Свиридов	Проектировщик
85	Синицын	Инженер
86	Степанов	Архитектор
87	Савин	Проектировщик
88	Соловьев	Инженер
89	Свиридов	Архитектор
90	Синицын	Проектировщик
91	Степанов	Инженер
92	Савин	Архитектор
93	Соловьев	Проектировщик
94	Свиридов	Инженер
95	Синицын	Архитектор
96	Степанов	Проектировщик
97	Савин	Инженер
98	Соловьев	Архитектор
99	Свиридов	Проектировщик
100	Синицын	Инженер

