

Materiál na rokovanie pre  
**Mestské zastupiteľstvo v Žiline**

Číslo materiálu: \_\_\_\_\_/2023

K bodu programu

**Obchodná verejná súťaž na prenájom reštaurácie v objekte krytej plavárne**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy

Materiál bol prerokovaný v komisii:

Finančná a majetková

Predkladá:

**Mgr. Peter Fiabáne**

Primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

**Ing. Jaroslav Koválik**

konateľ SŠZ-ŽA, s.r.o.

Žilina, 27.6.2023

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_\_/2023

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline*

### I. schvaľuje

zámer prenechať nebytové priestory, reštaurácia o výmere 236 m<sup>2</sup>, kuchyňa o výmere 40 m<sup>2</sup>, skladové priestory o výmere 75 m<sup>2</sup> a terasa o výmere 100 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy zapísanej na LV č. 1100 súpisné číslo 1765 na parcele KN-C č. 5147/1, katastrálne územie Žilina, formou obchodnej verejnej súťaže s nasledovnými podmienkami:

- a) nájom sa uzatvára na dobu 15 rokov s účinnosťou od 1.9.2023,
- b) užívanie predmetu nájmu výlučne na účel prevádzkovania reštaurácie po celú dobu trvania nájmu,
- c) vybraný nájomca na vlastné náklady bez nároku na kompenzáciu zo strany prenajímateľa:
  1. vykoná rekonštrukciu elektrických rozvodov, vzduchotechniky, rozvodov vody, odpadového potrubia, podláh v prenajatých priestoroch a výmenu okien
- d) vybraný nájomca pri podpise nájomnej zmluvy predloží ocenený zámer rekonštrukcie autorizovanou osobou
- e) vybraný nájomca vykoná rekonštrukciu podľa predloženého zámeru do konca roku 2024
- f) na zabezpečenie vykonania rekonštrukcie vybraný nájomca do 15 dní od podpisu zmluvy zloží kauciu vo výške 40.000,- €, ktorá v prípade nezrealizovania rekonštrukcie prepadne v prospech prenajímateľa a v prípade zrealizovania rekonštrukcie bude následne vrátená nájomcovi, / uvedené slúži ako dohodnutá zmluvná pokuta /
- g) počas realizácie rekonštrukcie nemá vybraný nájomca nárok na zľavu z nájmu,

- h) v prípade, ak vybraný nájomca nezrealizuje rekonštrukciu v stanovenom termíne, bude uzatvorená nájomná zmluva vypovedaná s 3 mesačnou výpovednou dobou,
- i) vybraný nájomca bude zabezpečovať bežnú údržbu prenajatých priestorov,
- j) aktuálne vybavenie prenajímaných priestorov je vo vlastníctve súčasného nájomcu a nie je predmetom budúce nájomného vzťahu,
- k) účastník súťaže predloží svoj návrh, ktorý musí obsahovať najmä:
  - 1. predbežný zámer rekonštrukcie priestorov a predbežný návrh vybavenia prenajímaných priestorov
  - 2. výšku nájmu, pričom minimálna výška akceptovaného nájomného zo strany mesta Žilina, je vzhľadom na povinnosť nájomcu vykonať rekonštrukciu prenajímaných priestorov stanovená na 24.000,- € / ročne bez DPH. Mesto Žilina bude zároveň na základe reálnej spotreby nájomcovi fakturovať spotrebu teplej a studenej vody (vodné, stočné, príplatok za dodávku teplej vody) a dodanie tepla,
- l) návrhy budú podávané poštou alebo osobne do podateľne na adresu: Mesto Žilina, so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina,
- m) lehota na podávanie návrhov: do 21 dní od zverejnenia oznámenia o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže na internetovej stránke vyhlasovateľa, úradnej tabuli vyhlasovateľa a v regionálnej tlači,
- n) lehota na oznámenie vybranej ponuky: do 15 dní od konania zasadnutia výberovej komisie, ktorá vyberie najvhodnejšiu ponuku v zmysle súťažných podmienok,
- o) pri vyhodnocovaní predložených návrhov a výbere víťaznej ponuky budú rozhodujúcimi kritériami: navrhovaná výška ceny nájomného s váhou kritéria 60% a predbežný zámer rekonštrukcie priestorov s predbežným návrhom vybavenia prenajatých priestorov s váhou kritéria 40%. Vyhlasovateľ je zároveň oprávnený vybrať si návrh, ktorý mu najviac vyhovuje, najmä s ohľadom na zámer a záujem mesta Žilina
- p) podmienkou k podpisu nájomnej zmluvy pre úspešného účastníka bude uhradenie všetkých záväzkov účastníka po lehote splatnosti voči vyhlasovateľovi,

- q) v prípade, že úspešný účastník nevstúpi do právneho vzťahu s vyhlasovateľom na predmet súťaže, vyhlasovateľ bude rokovať s ďalším účastníkom v poradí, v akom boli návrhy vyhodnotené,
- r) mesto Žilina ako vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže si vyhradzuje právo zmeniť uverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž zrušiť. Mesto Žilina si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené ponuky,
- s) mesto Žilina je oprávnené obchodnú verejnú súťaž maximálne dvakrát zopakovať v prípade jej neúspešného vyhodnotenia (za neúspešné vyhodnotenie sa považuje najmä odmietnutie všetkých predložených ponúk, nepredloženie žiadnej ponuky), pričom mesto Žilina je oprávnené stanoviť nový termín predkladania ponúk uchádzačov. V tejto opakovanej ponuke je mesto Žilina oprávnené ponúknuť prenájom priestorov za primeranú cenu zníženú maximálne o 20% z minimálnej ceny akceptovanej zo strany mesta Žilina podľa písmena j) bod 2 tohto uznesenia.

## **DÔVODOVÁ SPRÁVA**

K 31.8.2023 končí Zmluva o podnájme nebytových priestorov, uzatvorená dňa 31.12.2012. Mesto Žilina v zastúpení SŠZ-ŽA, s.r.o. má záujem aj naďalej využívať uvedený priestor ako reštauráciu, ktorá je určená hlavne pre návštevníkov plavárne a kúpaliska. Mesto Žilina je podľa ustanovení § 281 – 288 Obchodného zákonníka povinné realizovať obchodnú verejnú súťaž na podnájom priestorov.

Komisia finančná a majetková predložený materiál odporúča MZ schváliť.

## MATERIÁL

V zmysle ustanovení §281 - §288 zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) ako aj v súlade s čl. 12 ods. 3 písm. b), čl. 12 ods. 8 a primerane aj s použitím čl. 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina sa predkladá návrh na schválenie zámeru prenechania nebytových priestorov, reštaurácia o výmere 236 m<sup>2</sup>, kuchyňa o výmere 40 m<sup>2</sup>, skladové priestory o výmere 75 m<sup>2</sup> a terasa o výmere 100 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy zapísanej na LV č. 1100 súpisné číslo 1765 na parcele KN-C č. 5147/1, katastrálne územie Žilina, do nájmu formou obchodnej verejnej súťaže.

Uvedené nebytové priestory má v súčasnosti v nájme nájomca BIZMARK s.r.o., Palisády 33, 811 06 Bratislava. Nájomná zmluva so súčasným nájomcom bude ukončená uplynutím doby, na ktorú bola zmluva dojednaná, ku dňu 31.8.2023. V časovej nadväznosti na ukončenie nájomnej zmluvy bude s účinnosťou od 1.9.2023 nastavená účinnosť novej nájomnej zmluvy uzatvorenej s víťazným uchádzačom.

V súlade s čl. 8 bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, ak mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí schváli zámer prenajať majetok na základe verejnej obchodnej súťaže spolu s podmienkami, mestský úrad zabezpečí:

- a) oznámenie o zámere prenajať vec z majetku mesta na základe verejnej obchodnej súťaže a zverejnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta,
- b) oznámenie zámeru prenajať vec z majetku mesta formou verejnej obchodnej súťaže v regionálnej tlači spolu s uvedením miesta, kde sú zverejnené podmienky tejto súťaže.

Po schválení predkladaného zámeru a rámcových podmienok súťaže mestským zastupiteľstvom bude vyhlásená obchodná verejná súťaž vrátane všetkých formálno-procesných náležitostí. Výber najvhodnejšej ponuky sa uskutoční v súlade s čl. 8 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom najmenej 5 členná výberová komisia, ktorú menuje primátor mesta, pričom 2 členovia komisie sú menovaní z poslancov mestského zastupiteľstva. Výberová komisia vyberie po dôkladnom zhodnotení nastavených kritérií víťazný návrh uchádzača, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva. Pri vyhodnocovaní predložených návrhov sa bude zohľadňovať predbežný zámer

rekonštrukcie priestorov s predbežným návrhom vybavenia prenajatých priestorov s váhou kritéria 40% a navrhovaná výška ceny nájomného s váhou kritéria 60% avšak vyhlasovateľ je oprávnený vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje.

Pri určení minimálnej ceny mesto Žilina vychádzalo z ceny, za ktorú sa obvykle prenajíma nehnuteľnosť, t.j. z ceny nájomného, ktorá bola dohodnutá s pôvodným nájomcom.

Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže si môže v zmysle ustanovenia §287 ods. 2 Obchodného zákonníka vyhradiť právo neprijat' žiaden návrh, t.j. nebude viazaný povinnosťou nejaký návrh vybrať.

Mesto Žilina je oprávnené obchodnú verejnú súťaž maximálne dvakrát zopakovať v prípade jej neúspešného vyhodnotenia (odmietnutie všetkých predložených ponúk, nepredloženie žiadnej ponuky), pričom mesto Žilina je oprávnené stanoviť nový termín predkladania ponúk uchádzačov. V tejto opakovanej ponuke je mesto Žilina oprávnené ponúknuť prenájom priestorov za primeranú cenu zníženú maximálne o 20% z minimálnej ceny akceptovanej zo strany mesta Žilina.

## **Návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v platnom znení

### **Čl. I**

#### **Zmluvné strany**

##### **Prenajíateľ:**

**Správca športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.**, Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina  
IČO: 46931317, DIČ: 2023647725, IČ DPH: SK2023647725

Zastúpený: Ing. Jaroslav Koválik – konateľ

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s., IBAN: SK07 0200 0000 0030 8416 2157

zapísaný v OR SR Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 57907/L

ďalej len „prenajíateľ“

**a**

##### **Nájomca:**

ďalej len „nájomca“

#### **Preambula**

Nájomca prehlasuje, že má s vlastníkom nehnuteľnosti, nebytovej budovy, nachádzajúcej sa na ulici Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, zapísanej na LV č. 1100, na parcele č. KN-C 5147/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4753 m<sup>2</sup>, súpisné č. 1765, pre katastrálne územie Žilina, uzavretú Nájomnú zmluvu č. 724/2021 zo dňa 20.12.2021, a že je oprávnený dať nehnuteľnosť do podnájmu.

## **Čl. II**

### **Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru, ktorý sa nachádzajú na prízemí budovy Mestskej krytej plavárne:-

- a) reštaurácia o výmere 236 m<sup>2</sup>
- b) kuchyňa o výmere 40 m<sup>2</sup>
- c) skladové priestory o výmere 75 m<sup>2</sup>
- d) terasa o výmere 100 m<sup>2</sup>

## **Čl. III**

### **Účel nájmu**

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účel – prevádzkovanie reštaurácie.
2. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do ďalšieho podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
4. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu len po písomnom schválení prenajíateľom. To sa nevzťahuje na rekonštrukciu predmetu nájmu podľa zámeru, ktorý bol predložený pri podpise nájmovej zmluvy. Začiatok rekonštrukčných prác oznámi písomne nájomca prenajíateľovi. Prenajíateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
5. Za škody na majetku prenajíateľa spôsobené nájomcom alebo jeho zamestnancom, návštevou, zákazníkom, ako aj inou osobou konajúcou pre nájomcu zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancom, návštevou, zákazníkom, ako aj inou osobou konajúcou pre nájomcu v prenajatých priestoroch po celú dobu nájmu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prác, ktoré má nájomca urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.



## Čl. IV

### Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 1.9.2023 do 31.8.2038.

## Čl. V

### Nájomné, jeho výška a splatnosť, spôsob platby

1. Zmluvné strany sa v súvislosti s predmetom a účelom nájmu dohodli na nasledovnom nájomnom:
  - a. Nájomné vo výške 24 000,00 € bez DPH / rok (Slovom: Dvadsaťštyritisíc eur), čo predstavuje nájomné vo výške **2 000,00 € bez DPH / mesiac** (Slovom: Dvetisíc eur)
  - b. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej spolu ako služby spojené s nájmom) v celkovej výške **115,00 € bez DPH / mesiac** (Slovom: Jednostopätnásť eur) zahŕňajú: dodávku tepla, užívanie spoločných priestorov, kontrolovaný vstup do objektu, pohotovosť správcu budovy počas pracovnej doby
  - c. Skutočné prevádzkové náklady za spotrebu studenej a teplej vody, na základe odpočtu z podružného merania a podľa skutočne vyfakturovaných služieb od dodávateľa vody a tepla
2. Nájomca si vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečí uzatvorenie zmluvného vzťahu s dodávateľmi o odbere elektrickej energie a plynu.
3. Dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný platiť mesačne po vystavení a doručení faktúry prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní od jej vystavenia. V prípade omeškania je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v zákonnej výške za každý deň omeškania.
4. V prípade, že nájomca neuhradí 2 a viac faktúr v lehote splatnosti, je nájomca oprávnený jednostranne od tejto uzavretej zmluvy odstúpiť.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený 1 x ročne, vždy na začiatku nového kalendárneho roka, zvýšiť cenu podnájmu o mieru inflácie na základe „Potvrdenia o miere inflácie“ meranej indexom spotrebiteľských cien, vydaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky vždy v januári aktuálneho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok.

6. Prenajíateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od preukázateľného rastu cien trhového nájomného, pretože majetok Obce možno prenechať do užívania len za trhové nájomné.

## **Čl. VI**

### **Ukončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:
  - a. uplynutím dojednanej doby,
  - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - c. z dôvodu uvedeného v Čl. V, ods. 3
  - d. výpoveďou s 3 mesačnou výpovednou dobou zo strany prenajíateľa, ak nájomca nezrealizuje rekonštrukciu podľa predloženého zámeru,
  - e. z dôvodov uvedených v ustanovení §9 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a vypratany odovzdať prenajíateľovi najneskôr v deň ukončenia nájmu. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajíateľa, resp. v súlade so zámerom rekonštrukcie.

## **Čl. VII**

### **Doručovanie**

Písomnosť zaslaná na adresu nájomcu uvedené v zmluve alebo známu adresu podľa aktuálneho výpisu z OR alebo ŽL sa považuje za doručení i v prípade uloženia na pošte, pri odmietnutí jej prevzatia alebo vrátením písomnosti ako nedoručiteľnej. Za deň doručenia sa považuje tretí deň odo dňa odoslania písomnosti.

## **Čl. VIII**

### **Ochrana osobných údajov**

1. V prípade, že spoločnosť Správca športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. spracováva vo svojom informačnom systéme osobné údaje nájomcu alebo iných dotknutých osôb,

vykonáva túto činnosť v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

2. Osobné údaje nájomcu sú spracovávané so súhlasom nájomcu a iných dotknutých osôb na účely overenia totožnosti nájomcu, alebo ním splnomocnenej osoby a s cieľom vystaviť riadne a správne účtovné a daňové doklady.

## **Čl. IX**

### **Ostatné dojednania**

1. V súlade s platnou legislatívou nájomca:
  - a. Zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov BOZP. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípade verejnosti, podnájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade s platnými právnymi predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
  - b. Je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb vykonávajúcich v prospech podnájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch.
  - c. Zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčiniť vlastnou činnosťou.
  - d. Je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
  - e. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z platných právnych predpisov.
  - f. V prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všetkých platných hygienických noriem a predpisov.
  - g. V prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie platných právnych predpisov PO. Nájomca umožní na požiadanie vstup poverenému

odbornému dozoru prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavanie predpisov PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

2. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú v tejto zmluve upravené, sa riadia podľa zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne a dobrovoľne podpísali.

V Žiline dňa .....

Prenajímateľ

Nájomca

---

Ing. Jaroslav Koválik  
konateľ



## Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 48  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 53272/L  
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

**Správa športových zariadení  
mesta Žilina, s.r.o.**  
Vysokoškolákov 1765/8  
010 08 Žilina

V Žiline dňa 24.01.2023

**Vec:** Určenie trhovej hodnoty nájmu nehnuteľného majetku

**Predmet odhadu:** Nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti so súp. č. 1765 na parc. CKN č. 5147/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4753 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, a to:

- reštaurácia o výmere 206,50 m<sup>2</sup>,
- kuchyňa o výmere 40 m<sup>2</sup>,
- skladové priestory o výmere 33 m<sup>2</sup>,
- kancelária o výmere 15 m<sup>2</sup>,
- chodba o výmere 10 m<sup>2</sup>,
- sociálne zázemie o výmere 38,50 m<sup>2</sup>,
- terasa o výmere 108 m<sup>2</sup>.

**Dodané podklady:** Objednávka zo dňa 18.01.2023

<b>Trhová hodnota:</b>	Jednotková hodnota nájmu reštaurácia .....	82,- EUR/m <sup>2</sup> /rok
	Jednotková hodnota nájmu kuchyňa .....	50,- EUR/ m <sup>2</sup> /rok
	Jednotková hodnota nájmu skladové priestory .....	40,- EUR/m <sup>2</sup> /rok
	Jednotková hodnota nájmu kancelária .....	50,- EUR/m <sup>2</sup> /rok
	Jednotková hodnota nájmu chodba .....	20,- EUR/ m <sup>2</sup> /rok
	Jednotková hodnota nájmu sociálne zázemie .....	30,- EUR/m <sup>2</sup> /rok
	Jednotková hodnota nájmu terasa .....	20,- EUR/ m <sup>2</sup> /rok
	Reštaurácia celkom (206,50 m <sup>2</sup> ) .....	16.933,- EUR/rok
	Kuchyňa celkom (40 m <sup>2</sup> ) .....	2.000,- EUR/rok
	Skladové priestory celkom (33 m <sup>2</sup> ) .....	1.320,- EUR/rok
	Kancelária celkom (15 m <sup>2</sup> ) .....	750,- EUR/rok
	Chodba celkom (10 m <sup>2</sup> ) .....	200,- EUR/rok
	Sociálne zázemie celkom (38,50 m <sup>2</sup> ) .....	1.155,- EUR/rok
	Terasa celkom (108 m <sup>2</sup> ) .....	2.160,- EUR/rok
	<b>SPOLU nájom .....</b>	<b>24.518,- EUR /rok</b>



## Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 48  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 53272/L  
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

**Zdôvodnenie:** Nebytové priestory sa nachádzajú v širšom centre mesta Žilina, v objekte Mestskej krytej plavárne. Slúžia ako reštaurácia a zázemie pre reštauráciu. Samotná reštaurácia je situovaná na 1. nadzemnom podlaží a je prístupná z ulice, ako aj z vestibulu plavárne. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza aj kuchyňa, sklady a kancelária, v suteréne sa nachádza sociálne zázemie. Pred vstupom do reštaurácie z ulice je umiestnená vonkajšia terasa. Pred budovou plavárne sa nachádza parkovisko, ktoré je však takmer celý deň obsadené zamestnancami a návštevníkmi okolitých prevádzok. Samotné priestory reštaurácie sú pomerne zachovalé, avšak ostatné priestory si vyžadujú investíciu. Najmä šatne a sprchy sú v nevyhovujúcom stave. Terasa je využívaná najmä v letných mesiacoch. Vzhľadom na svoju polohu nemožno počítať s početnou klientelou z ulice, ako napr. v pešej zóne v centre mesta. Skôr sa jedná o stabilných zákazníkov (obedy) a rôzne rodinné oslavy. Pri stanovení ceny sme na jednej strane zobrali do úvahy vysokú infláciu, ktorá by mohla mať vplyv na zvýšenie nájomného oproti minulému roku, avšak na druhej strane je potrebné zohľadniť aj zásadné zvýšenie cien energií, ktoré má negatívny dopad najmä na gastro prevádzky. Aj z týchto dôvodov je v súčasnosti dopyt po priestoroch na prevádzkovanie reštaurácií veľmi slabý a preto sme stanovili cenu nájmu na podobnej úrovni, ako to bolo koncom roka 2021.

**Upozornenie:** Ceny uvádzame bez DPH.  
Pri dlhodobom nájme odporúčame do zmluvy zakomponovať indexáciu nájomného.

**Poučenie:** Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností, ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z Vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzná a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.



Realitné centrum RED, s.r.o.  
Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina  
IČO: 45 654 395 / DIČ: 202 307 23 48  
www.red.sk

Mgr. Peter Gordík, konateľ

**Znalec:** Ing. Adrián Bukovec , Jána Vojaššáka 10/15 , 010 08 Žilina  
evidenčné číslo 914 484  
mobil: +421 917 460 686  
mail: [bukovec.adrian@yahoo.com](mailto:bukovec.adrian@yahoo.com)

**Zadávateľ:** Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.  
Vysokoškolákov 1765/8  
010 08 Žilina

**Číslo objednávky:** OB21/122 zo dňa 24.11.2021

## ZNALECKÝ POSUDOK

8 / 2022

**Vo veci :**

Stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu reštaurácie "Kúsok šťastia" v priestoroch budovy krytej plavárne číslo súpisné 1765 postavenej na pozemku KN-C parcelné číslo 5147/1 k.ú. Žilina.

**Počet strán ( z toho príloh ):** 33 ( 21 x A4 )  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu reštaurácie "Kúsok šťastia" v priestoroch budovy krytej plavárne číslo súpisné 1765 postavenej na pozemku KN-C parcelné číslo 5147/1 k.ú. Žilina.

**2. Účel znaleckého posudku:** prenájom nehnuteľnosti

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**  
23.1.2022

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 23.1.2022

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

#### 5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Objednávka znaleckého posudku číslo OB/21/122 zo dňa 24.11.2021
- Projekt skutkového stavu - Areál krytej plavárne v Žiline, vypracoval Ing. Magdaléna Repkovská - Maňáková, dátum spracovania marec 2021
- Projekt skutkového stavu - Reštaurácia krytej plavárne v Žiline, vypracoval J. Špičák, dátum spracovania január 2022

#### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina, vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.1.2022
- Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľnosti, vytvorená aplikáciou Mapový klient ZBGIS dňa 19.1.2022
- Obhliadka skutkového stavu vykonaná 21.1.2022
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.1.2022
- Ponuka realitnej kancelárie - Obchodné priestory Žilina - centrum, kód: 325395
- Ponuka realitnej kancelárie - Prenájom gastro priestoru v širšom centre, kód: 4356153
- Ponuka realitnej kancelárie - Prenájom - reštauračné priestory centrum, kód: 3925993

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

#### A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

##### 1. 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, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.



**2. Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

**3. Technická hodnota (TH)**

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

**4. Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

**5. Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

**B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

**D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠHS)****D.1 POROVNÁVACIA METÓDA**

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:**

Pri ohodnotení sú použité metodické postupy uvedené v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti nebytového priestoru ( reštaurácie ) v budove pre šport a telovýchovu nie je možné z dôvodu, že nie je možné stanoviť všeobecnú hodnotu časti nebytového priestoru ( reštaurácie ) v budove pre šport a telovýchovu v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Výnosová metóda sa používa pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov ktoré sú schopné dosahovať výnos, preto ju nepoužijem. Použitie metódy polohovej diferenciacie na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti nebytového priestoru ( reštaurácie ) v budove pre šport a telovýchovu opäť nie je možné z dôvodu, že nie je možné stanoviť všeobecnú hodnotu časti nebytového priestoru ( reštaurácie ) v budove pre šport a telovýchovu v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Z toho dôvodu nepoužijem kombinovanú metódu. Ako najvhodnejšia metóda je teda na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti nebytového priestoru ( reštaurácie ) v budove pre šport a telovýchovu použitá porovnávací metóda.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve; ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo liniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa prebežného geometrického plánu:**

Sú doložené Výpisom z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina, vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.1.2022

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 21.1.2022  
Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 21.1.2022

**d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Technická dokumentácia ohodnocovanej reštaurácie bola poskytnutá ako Projekt skutkového stavu - Areál krytej plavárne v Žiline, vypracoval Ing. Magdaléna Repkovská - Maňáková, dátum spracovania marec 2021 a Projekt skutkového stavu - Reštaurácia krytej plavárne v Žiline, vypracoval J. Špičák, dátum spracovania január 2022. Na základe obhliadky a kontrolného zamerania vnútorných rozmerov miestnosti reštaurácie konštatujem súlad Projektu skutkového stavu - Reštaurácia krytej plavárne v Žiline, vypracoval J. Špičák, dátum spracovania január 2022 so skutočnosťou zistenou v teréne.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Popisné údaje z katastra nehnuteľností sú doložené výpisom z listu vlastníctva číslo 1100 k.ú. Žilina. V liste vlastníctva je zapísaná budova pre šport a na rekreačné účely - krytá plaváreň s číslom súpisným 1765, ktorá je postavená na pozemku KN-C parcelné číslo 5147/1 k.ú. Žilina v ktorej sa nachádzajú priestory ohodnocovanej reštaurácie. Popisné údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

Geodetické údaje katastra nehnuteľností sú doložené informatívnou kópiou z mapy katastra nehnuteľností vytvorenou aplikáciou Mapový klient ZBGIS k.ú. Žilina. Na predmetnej kópii z mapy katastra nehnuteľností je zakreslená budova pre šport a na rekreačné účely - krytá plaváreň s číslom súpisným 1765, ktorá je postavená na pozemku KN-C parcelné číslo 5147/1 k.ú. Žilina v ktorej sa nachádzajú priestory ohodnocovanej reštaurácie. Geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:**

- reštaurácia "Kúsok šťastia" umiestnená v budove pre šport a na rekreačné účely - krytej plavárni s číslom súpisným 1765, ktorá je postavená na pozemku KN-C parcelné číslo 5147/1 k.ú. Žilina

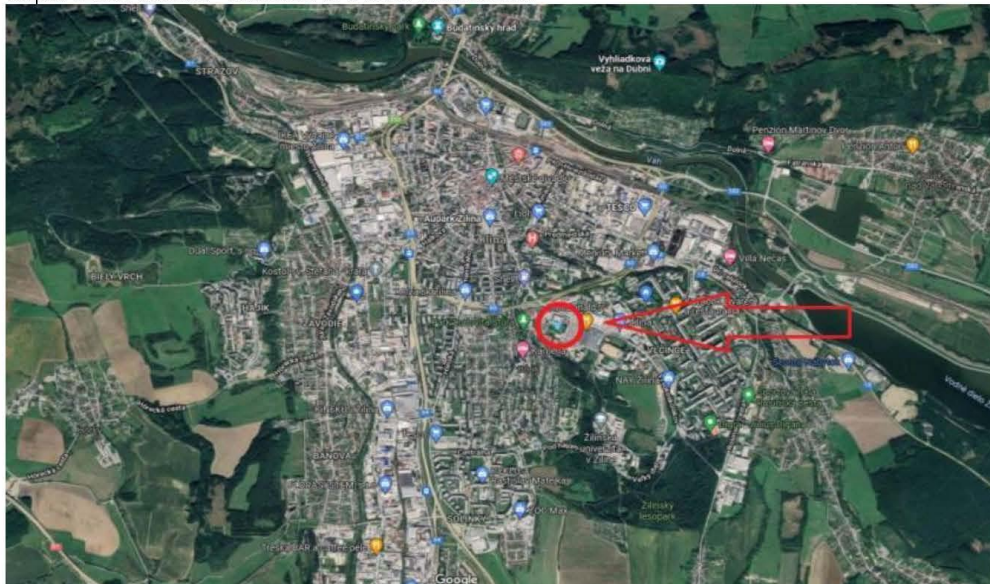
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**  
Neboli zistené.

## 2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná reštaurácia "Kúsok šťastia" umiestnená v budove pre šport a na rekreačné účely - krytej plavárni s číslom súpisným 1765 sa nachádza v intraviláne katastrálneho územia Žilina, mesto Žilina, okres Žilina, kraj Žilinský. Nachádza sa na ulici Vysokoškolákov. Bližšie umiestnenie pozemkov v rámci mesta Žilina a k.ú. Žilina je zobrazené nižšie v mapkách.

Mapka širších vzťahov - umiestnenie v rámci mesta Žilina:



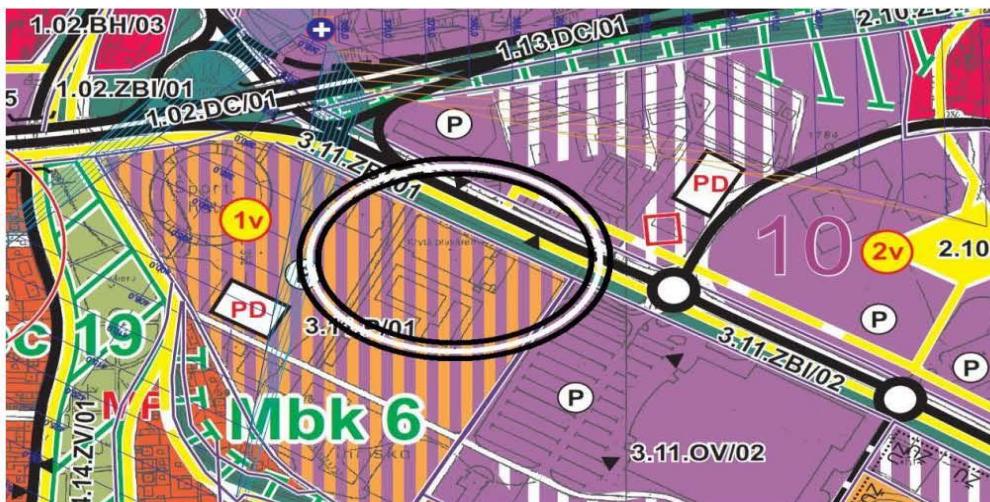


Mapka užších vzťahov - umiestnenie v rámci k.ú. Žilina:



**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - reštaurácia "Kúsok šťastia" umiestnená v budove pre šport a na rekreačné účely - krytej plavárni s číslom súpisným 1765 sa podľa územného plánu mesta Žilina nachádza v urbanistickom obvode č.03 - Veľký diel, urbanistický okrsk č.11 - športový areál. Lokalita má označenie 3.11.P/01, základná funkcia "Zmiešaná, občianskej vybavenosti, športu a rekreácie, nedotknuteľnosť Mestskej plavárne a jej areálu a tenisových kurtov, pamätihodnosti mesta", doplnková funkcia "Byty v objektoch určených pre inú funkciu". Podľa územného plánu mesta Žilina je teda zabezpečená nedotknuteľnosť Mestskej krytej plavárne. Ohodnocované priestory Mestskej krytej plavárne sú od jej otvorenia v roku 1963 využívané na reštauračné účely. Preto je vysoký predpoklad že na tento účel budú využívané aj v nasledujúcich rokoch. Iné využitie týchto priestorov v budove Mestskej krytej plavárne je málo pravdepodobné.



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy väznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Na hodnotené pozemky sa viažu prípadné ťarchy uvedené v liste vlastníctva. Iné riziká na hodnotenej nehnuteľnosti neboli zistené.

### 3. NÁJMY

#### 3.1 NÁJOM POROVNANÍM

##### 3.1.1 Krytá plaváreň Žilina – Reštaurácia Kúsok Šťastia

###### POPIS

###### Architektonické riešenie:

Architektonické riešenie mestskej krytej plavárne ako aj reštaurácie Kúsok Šťastia je uvedený prílohe znaleckého posudku v Sprievodnej správe PD Areál Mestskej krytej plavárne v Žiline, projekt skutkového stavu.

###### Technické riešenie:

Technický popis mestskej krytej plavárne ako aj reštaurácie Kúsok Šťastia je uvedený prílohe znaleckého posudku v Sprievodnej správe PD Areál Mestskej krytej plavárne v Žiline, projekt skutkového stavu.

###### Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie reštaurácie Kúsok Šťastia je zobrazené v prílohe znaleckého posudku v Projekte skutkového stavu - Reštaurácia krytej plavárne v Žiline, vypracoval J. Špičák, dátum spracovania január 2022.

Ohodnocované priestory reštaurácie Kúsok Šťastia tvoria tieto miestnosti:

Suterén	001	Šatňa	výmera 8,69 m <sup>2</sup>
	002	Sprchy	výmera 8,21 m <sup>2</sup>
Prízemie	102	Chodba	výmera 7,22 m <sup>2</sup>
	103	Chodba	výmera 13,53 m <sup>2</sup>
	104	Kuchyňa	výmera 41,93 m <sup>2</sup>
	105	Sklad	výmera 11,38 m <sup>2</sup>
	106	Umývanie	výmera 7,41 m <sup>2</sup>
	107	Chodba	výmera 6,49 m <sup>2</sup>
	108	Kancelária	výmera 6,09 m <sup>2</sup>
	109	WC	výmera 1,65 m <sup>2</sup>
	110	Sklad nápojov	výmera 10,22 m <sup>2</sup>
	111	Bar + reštaurácia	výmera 161,47 m <sup>2</sup>
	112	WC muži	výmera 11,61 m <sup>2</sup>
	113	Príručný sklad	výmera 3,08 m <sup>2</sup>
	114	WC ženy	výmera 8,87 m <sup>2</sup>
	115	Upratovačka	výmera 1,32 m <sup>2</sup>
	116	Príručný sklad	výmera 2,04 m <sup>2</sup>
	117	Vinotéka	výmera 5,06 m <sup>2</sup>
118	Salónik	výmera 51,24 m <sup>2</sup>	
Výmera spolu			367,51 m <sup>2</sup>
Terasa			výmera 103,82 m <sup>2</sup>
Výmera spolu s terasou			471,33 m <sup>2</sup>

**Počet MJ stavby:** 367,51 m<sup>2</sup> UP

**Zoznam porovnávaných nájomov stavieb****1) Obchodné priestory Žilina - centrum**

V ponuke realitnej kancelárie - v prílohe znaleckého posudku.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka realitnej kancelárie
<b>Identifikácia dokladu:</b>	325395
<b>Dátum k dokladu:</b>	21. 1. 2022
<b>Počet MJ stavieb:</b>	127,00 m <sup>2</sup> UP
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	12 000,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	94,49 €/m <sup>2</sup> UP/rok

**2) Prenájom gastro priestoru v širšom centre**

V ponuke realitnej kancelárie - v prílohe znaleckého posudku.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka realitnej kancelárie
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4356153
<b>Dátum k dokladu:</b>	20. 1. 2022
<b>Počet MJ stavieb:</b>	113,00 m <sup>2</sup> UP
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	7 458,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	66,00 €/m <sup>2</sup> UP/rok

**3) Reštauračné priestory - centrum**

V ponuke realitnej kancelárie - v prílohe znaleckého posudku.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka realitnej kancelárie
<b>Identifikácia dokladu:</b>	3925993
<b>Dátum k dokladu:</b>	20. 1. 2022
<b>Počet MJ stavieb:</b>	66,00 m <sup>2</sup> UP
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	6 000,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	90,91 €/m <sup>2</sup> UP/rok

**Výpočet nájmu:**

Ekonomický faktor obchodného priestoru č.1 je približne rovnaký ako ekonomický faktor ohodnocovaného objektu. V dnešnej dobe je však malý záujem o prevádzkovanie Gastro zariadení, preto ekonomický faktor volím – 15 %. Obchodný priestor č.1 má vzhľadom na krajské mesto Žilina lepšiu polohu ako ohodnocovaný objekt, preto polohový faktor volím – 15 %. Konštrukčný a fyzický faktor obchodného priestoru č.1 je približne rovnaký ako ohodnocovaného objektu, preto konštrukčný a fyzický faktor zostáva nezmenený.

Ekonomický faktor obchodného priestoru č.2 je približne rovnaký ako ekonomický faktor ohodnocovaného objektu. V dnešnej dobe je však malý záujem o prevádzkovanie Gastro zariadení, preto ekonomický faktor volím – 15 %. Obchodný priestor č.2 má vzhľadom na krajské mesto Žilina približne rovnakú polohu ako ohodnocovaný objekt, preto polohový faktor zostáva nezmenený. Konštrukčný a fyzický faktor obchodného priestoru č.2 je horší ako ohodnocovaného objektu – potreba dokončenia a zariadenia reštauračného priestoru, obchodný priestor č.2 je bez terasy, preto konštrukčný a fyzický faktor volím + 15 %.

Ekonomický faktor obchodného priestoru č.3 je približne rovnaký ako ekonomický faktor ohodnocovaného objektu. V dnešnej dobe je však malý záujem o prevádzkovanie Gastro zariadení, preto ekonomický faktor volím – 15 %. Obchodný priestor č.3 má vzhľadom na krajské mesto Žilina lepšiu polohu ako ohodnocovaný objekt, preto polohový faktor volím -15 %. Konštrukčný a fyzický faktor obchodného priestoru č.3 je približne rovnaký ako ohodnocovaného objektu, preto konštrukčný a fyzický faktor zostáva nezmenený.

Názov	Obchodné priestory Žilina - centrum	Prenájom gastro priestoru v širšom centre	Reštauračné priestory - centrum
Nájomné (bez energií) [€/rok]	12 000,00	7 458,00	6 000,00
Nájomné na MJ [€/m <sup>2</sup> UP/rok]	94,49	66,00	90,91
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomický faktor ( dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod. )	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie
Polohový faktor ( miesto, lokalita, atraktivita a pod. )	- 15,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 15,00 % horšie
Konštrukčný a fyzický faktor ( štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod. )	± 0,00 % zhoda	+ 15,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>- 30,00 %</b>	<b>± 0,00 %</b>	<b>- 30,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m <sup>2</sup> UP/rok]	66,14	66,00	63,64
<b>Priemerná nájomná hodnota</b>			<b>65,26 €/m<sup>2</sup> UP/rok</b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		65,26 €/m <sup>2</sup> UP/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 367,51 \text{ m}^2 \text{ UP} * 65,26 \text{ €/m}^2 \text{ UP/rok}$	<b>23 983,70 €/rok</b>

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

**Otázka:** Stanovit' všeobecnú hodnotu nájmu reštaurácie "Kúsok šťastia" v priestoroch budovy krytej plavárne číslo súpisné 1765 postavenej na pozemku KN-C parcelné číslo 5147/1 k.ú. Žilina.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nájmu reštaurácie "Kúsok šťastia" v priestoroch budovy krytej plavárne číslo súpisné 1765 postavenej na pozemku KN-C parcelné číslo 5147/1 k.ú. Žilina je uvedená nižšie v tabuľke.

#### 2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Priestor</b>		
Reštaurácia "Kúsok šťastia" v priestoroch budovy krytej plavárne v Žiline	65,26	23 983,70
<b>Spolu</b>		<b>23 983,70</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>24 000,00</b>

**Slovom: Dvadsaťštyritisíc Eur/rok**

V Žilina dňa 20.1.2022

Ing. Adrián Bukovec



#### IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku číslo OB/21/122 zo dňa 24.11.2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina, vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.1.2022
- Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľnosti, vytvorená aplikáciou Mapový klient ZBGIS dňa 19.1.2022
- Sprievodná správa Projektu skutkového stavu - Areál krytej plavárne v Žiline, vypracoval Ing. Magdaléna Repkovská - Maňáková, dátum spracovania marec 2021
- Pôdorys prízemnia Reštaurácie krytej plavárne v Žiline, vypracoval J. Špičák, dátum spracovania január 2022
- Ponuka realitnej kancelárie - Obchodné priestory Žilina - centrum, kód: 325395
- Ponuka realitnej kancelárie - Prenájom gastro priestoru v širšom centre, kód: 4356153
- Ponuka realitnej kancelárie - Prenájom - reštauračné priestory centrum, kód: 3925993
- Fotodokumentácia reštaurácie Kúsok šťastia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

### Znalecká doložka znalcov fyzických osôb

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, Dopravné stavby, pod evidenčným číslom 914 484.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 8/2022.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa vyhlášky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Ing. Adrián Bukovec