Číslo materiálu: 11

MESTO PIEŠŤANY
Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 3.2.2022

Názov materiálu: NÁVRH NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V SPRÁVE MsKS PRE VYSOKÚ ŠKOLU ZDRAVOTNÍCTVA A SOCIÁLNEJ PRÁCE SV. ALŽBETY

Materiál obsahuje: dôvodovú správu
žiadosť VŠ
znalecký posudok

Návrh na uznesenia: Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Zámer na nájom nebytových priestorov špecifikovaných ako:
- nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2, kancelária 13,87 m^2;
- nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2, chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2,

nachádzajúce sa v budove súp. č. 2400 (tzv. Malá scéna) na parc. č. 8234/1 a parc. č. 8235/1, ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, v správe príspevkovej organizácie Mestské kultúrne stredisko mesta Piešťany, so sídlom A. Dubčeka 2400/27, 921 34 Piešťany, SR, IČO 00182869 (ďalej len „Prenajímateľ“) pre nájomcu: Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, n. o. so sídlom Nám. 1. mája č. 1, Bratislava, SR, registrovaná na Krajskom úrade v Bratislave dňa 21.10.2002 pod č. OVVS-673/54/2002/NO, IČO: 31821979 (ďalej len „Nájomca“), na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace, za nájomné vo výške určenej znaleckým posudkom č. 58/2021 vyhotoveným dňa 07.12.2021 Ing. Ľubomírom Vajgelom a to nasledovne:
- 0,18 eur/m^2/deň za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2,
- 5,50 eur/m^2/mesiac za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): kanceláriu 13,87 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2; **spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa** – nájom nebytových priestorov za účelom užívania na činnosť študijného oddelenia, na zabezpečenie vzdelávania vrátane prednáškovej činnosti, ako aj na ziskovú činnosť

v zmysle § 15 Štatútu VŠ, podľa čl. VI. ods. 1 písm. c) v spojitosti s čl. VII. ods. 1 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

- **schvaľuje**
- **schvaľuje s pripomienkami poslancov**

B/ Nájom nebytových priestorov špecifikovaných ako:

- nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2, kancelária 13,87 m^2;
- nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2, chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2,

nachádzajúce sa v budove súp. č. 2400 (tzv. Malá scéna) na parc. č. 8234/1 a parc. č. 8235/1, ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, v správe príspevkovej organizácie Mestské kultúrne stredisko mesta Piešťany, so sídlom A. Dubčeka 2400/27, 921 34 Piešťany, SR, IČO 00182869 (ďalej len „Prenajímateľ“) pre nájomcu: Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, n. o. so sídlom Nám. 1. mája č. 1, Bratislava, SR, registrovaná na Krajskom úrade v Bratislave dňa 21.10.2002 pod č. OVVS-673/54/2002/NO, IČO: 31821979 (ďalej len „Nájomca“), na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace, za nájomné vo výške určenej znaleckým posudkom č. 58/2021 vyhotoveným dňa 07.12.2021 Ing. Ľubomírom Vajgelom a to nasledovne:

- 0,18 eur/m^2/deň za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2,
- 5,50 eur/m^2/mesiac za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): kanceláriu 13,87 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2;

spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa – nájom nebytových priestorov za účelom užívania na činnosť študijného oddelenia, na zabezpečenie vzdelávania vrátane prednáškovej činnosti, ako aj na ziskovú činnosť v zmysle § 15 Štatútu VŠ, podľa čl. VI. ods. 1 písm. c) v spojitosti s čl. VII. ods. 1 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- **schvaľuje**
- **schvaľuje s pripomienkami poslancov**

Stanovisko Mestskej rady mesta Piešťany

Uznesenie MsR č. 14/2022
Hlasovanie k častiam “A – B“ en bloc:
Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní
A/ Odporúča
Zámer na nájom nebytových priestorov špecifikovaných ako:

- nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2, kancelária 13,87 m^2;
- nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2, chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2,

nachádzajúce sa v budove súp. č. 2400 (tzv. Malá scéna) na parc. č. 8234/1 a parc. č. 8235/1, ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, v správe príspevkovej organizácie Mestské kultúrne stredisko mesta Piešťany, so sídlom A. Dubčeka 2400/27, 921 34 Piešťany, SR, IČO 00182869 (ďalej len „Prenajímateľ“) pre nájomcu: Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, n. o. so sídlom Nám. 1. mája č. 1, Bratislava, SR, registrovaná na Krajskom úrade v Bratislave dňa 21.10.2002 pod č. OVVS-673/54/2002/NO, IČO: 31821979 (ďalej len „Nájomca“), na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace, za nájomné vo výške určenej znaleckým posudkom č. 58/2021 vyhotoveným dňa 07.12.2021 Ing. Ľubomírom Vajgelom a to nasledovne:

- 0,18 eur/m^2/deň za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2,
- 5,50 eur/m^2/mesiac za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): kanceláriu 13,87 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2; **spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa** – nájom nebytových priestorov za účelom užívania na činnosť študijného oddelenia, na zabezpečenie vzdelávania vrátane prednáškovej činnosti, ako aj na ziskovú činnosť v zmysle § 15 Štatútu VŠ, podľa čl. VI. ods. 1 písm. c) v spojitosti s čl. VII. ods. 1 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- **schváliť**

B/ Odporúča

Nájom nebytových priestorov špecifikovaných ako:

- nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2, kancelária 13,87 m^2;
- nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2, chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2,

nachádzajúce sa v budove súp. č. 2400 (tzv. Malá scéna) na parc. č. 8234/1 a parc. č. 8235/1, ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, v správe príspevkovej organizácie Mestské kultúrne stredisko mesta Piešťany, so sídlom A. Dubčeka 2400/27, 921 34 Piešťany, SR, IČO 00182869 (ďalej len „Prenajímateľ“) pre nájomcu: Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, n. o. so sídlom Nám. 1. mája č. 1, Bratislava, SR, registrovaná na Krajskom úrade v Bratislave dňa 21.10.2002 pod č. OVVS-673/54/2002/NO, IČO: 31821979 (ďalej len „Nájomca“), na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace, za nájomné vo výške určenej znaleckým posudkom č. 58/2021 vyhotoveným dňa 07.12.2021 Ing. Ľubomírom Vajgelom a to nasledovne:

- 0,18 eur/m^2/deň za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2,
- 5,50 eur/m^2/mesiac za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): kanceláriu 13,87 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2;

spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa – nájom nebytových priestorov za účelom užívania na činnosť študijného oddelenia, na zabezpečenie vzdelávania vrátane prednáškovej činnosti, ako aj na ziskovú činnosť v zmysle § 15 Štatútu VŠ, podľa čl. VI. ods. 1 písm. c) v spojitosti s čl. VII. ods. 1 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- **schváliť**

Prítomných	:	5	
Za	:	5	(Ing. Mgr. Bezák, Ing. Babičová, Ing. Cicutto, Mgr. Drahovský, Dott. Klapica)

Stanoviská komisií MsZ:

Komisia pre legislatívu, právo, financie a podnikanie po prerokovaní odporúča

A/ Nájom nebytových priestorov špecifikovaných ako:

- nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2, kancelária 13,87 m^2;
- nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2, chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2,

nachádzajúce sa v budove súp. č. 2400 (tzv. Malá scéna) na parc. č. 8234/1 a parc. č. 8235/1, ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, v správe príspevkovej organizácie Mestské kultúrne stredisko mesta Piešťany, so sídlom A. Dubčeka 2400/27, 921 34 Piešťany, SR, IČO 00182869 (ďalej len „Prenajímateľ“) pre nájomcu: Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, n. o. so sídlom Nám. 1. mája č. 1, Bratislava, SR, registrovaná na Krajskom úrade v Bratislave dňa 21.10.2002 pod č. OVVS-673/54/2002/NO, IČO: 31821979 (ďalej len „Nájomca“), na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace, za nájomné vo výške určenej znaleckým posudkom č. 58/2021 vyhotoveným dňa 07.12.2021 Ing. Ľubomírom Vajgelom a to nasledovne:

- 0,18 eur/m^2/deň za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2,
- 5,50 eur/m^2/mesiac za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): kanceláriu 13,87 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2;

ako dôvod hodný osobitného zreteľa – nájom nebytových priestorov za účelom užívania na činnosť študijného oddelenia, na zabezpečenie vzdelávania vrátane prednáškovej

činnosti, ako aj na ziskovú činnosť v zmysle § 15 Štatútu VŠ, podľa čl. VI. ods. 1 písm. c) v spojitosti s čl. VII. ods. 1 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

- **schváliť**

Hlasovanie: za 6, proti 0, zdržal sa 0

Komisia pre školstvo, mládež a kultúru po prerokovaní odporúča
A/ Nájom nebytových priestorov špecifikovaných ako:

- nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2, kancelária 13,87 m^2;
- nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2, chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2,

nachádzajúce sa v budove súp. č. 2400 (tzv. Malá scéna) na parc. č. 8234/1 a parc. č. 8235/1, ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, v správe príspevkovej organizácie Mestské kultúrne stredisko mesta Piešťany, so sídlom A. Dubčeka 2400/27, 921 34 Piešťany, SR, IČO 00182869 (ďalej len „Prenajímateľ“) pre nájomcu: Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, n. o. so sídlom Nám. 1. mája č. 1, Bratislava, SR, registrovaná na Krajskom úrade v Bratislave dňa 21.10.2002 pod č. OVVS-673/54/2002/NO, IČO: 31821979 (ďalej len „Nájomca“), na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace, za nájomné vo výške určenej znaleckým posudkom č. 58/2021 vyhotoveným dňa 07.12.2021 Ing. Ľubomírom Vajgelom a to nasledovne:

- 0,18 eur/m^2/deň za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2,
- 5,50 eur/m^2/mesiac za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): kanceláriu 13,87 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2;

ako dôvod hodný osobitného zreteľa – nájom nebytových priestorov za účelom užívania na činnosť študijného oddelenia, na zabezpečenie vzdelávania vrátane prednáškovej činnosti, ako aj na ziskovú činnosť v zmysle § 15 Štatútu VŠ, podľa čl. VI. ods. 1 písm. c) v spojitosti s čl. VII. ods. 1 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- **schváliť**

Spracovala: RNDr. Denisa Bartošová, prednostka MsÚ .....

Predkladá: Ing. Michaela Žažová, riaditeľka MsKS .....

V Piešťanoch dňa 25.01.2022

Dôvodová správa

MsKS, na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí hnuteľného a nehnuteľného majetku v spojitosti s Protokolom o odovzdaní a prevzatí majetku Mesta Piešťany do správy Mestského kultúrneho strediska mesta Piešťany zo dňa 23.04.2007, je správcom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v sídle predmetnej príspevkovej organizácie.

Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, n. o. zaslala dňa 4.1.2022 Mestskému kultúrnemu stredisku žiadosť o prerokovanie novej zmluvy o prenájme priestorov z dôvodu úpravy časti ekonomických náležitostí, nakoľko priestory okrem kancelárie nebudú využívané celoročne. Má záujem o nájom nebytových priestorov špecifikovaných nasledovne:
- nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru)
vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2,
šatňa 10,26 m^2,
bufet 8,56 m^2,
WC ženy 10,40 m^2,
WC muži 12,44 m^2,
spoločenská miestnosť 90,32 m^2,
kancelária 13,87 m^2;
- nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru)
chodba pred kinosálou 1,81 m^2,
chodba 5,71 m^2,
chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2,
vstupná hala 13,64 m^2,
chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2,
upratovačka 0,54 m^2,
WC ženy 2,96 m^2,
WC muži 2,92 m^2.

Nájomné je určené znaleckým posudkom č. 58/2021 vo výške 65,98 eur/m^2/rok za celý predmet nájmu, vyhotoveným dňa 07.12.2021 Ing. Ľubomírom Vajgelom. Žiadateľ uviedol vo svojej žiadosti návrh vyúčtovania prenájmu jednotlivých priestorov nasledovne:
- kancelária pre asistentku bude využívaná celoročne v pondelok až piatok a úhrada bude realizovaná mesačne
- ostatné priestory určené na výučbu budú využívané na základe vopred určeného harmonogramu s ohľadom na primárne aktivity MsKS a úhrada bude realizovaná mesačne za dni prenájmu reálne využité na pedagogické aktivity

V návrhu na uznesenie predkladáme po dohode s budúcim nájomcom nasledovné stanovenie výšky nájmu v zmysle predloženého znaleckého posudku:
- 0,18 eur/m^2/deň za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2, šatňa 10,26 m^2, bufet 8,56 m^2, WC ženy 10,40 m^2, WC muži 12,44 m^2, spoločenská miestnosť 90,32 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kinosálou 1,81 m^2, chodba 5,71 m^2, chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m^2, vstupná hala 13,64 m^2,
- 5,50 eur/m^2/mesiac za nebytové priestory s plnou výmerou (1/1 z výmery priestoru): kanceláriu 13,87 m^2; a nebytové priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru): chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 9,04 m^2, upratovačka 0,54 m^2, WC ženy 2,96 m^2, WC muži 2,92 m^2

Úhrada služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (náklady na elektrickú energiu, vodné a stočné, telefóny, internet, komunálny odpad a pod.) musí byť v zmluve o nájme nebytových priestorov uvedená osobitne a nie je súčasťou nájomného. Výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa musí vždy rovnať výške ich skutočných nákladov (článok VII., ods. 3 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany). V súlade s čl.

VI. bod 3 Zásad hospodárenia s majetkom mesta, navrhujeme uzatvoriť nájom na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace.

Predmetnú žiadosť predkladáme na rokovanie a rozhodnutie orgánov mesta Piešťany **ako dôvod hodný osobitného zreteľa** – nájom nebytových priestorov za účelom užívania na činnosť študijného oddelenia, na zabezpečenie vzdelávania vrátane prednáškovej činnosti, ako aj na ziskovú činnosť v zmysle § 15 Štatútu VŠ, podľa čl. VI. ods. 1 písm. c) v spojitosti s čl. VII. ods. 1 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

VYSOKÁ ŠKOLA
ZDRAVOTNÍCTVA A SOCIÁLNEJ PRÁCE
SV. ALŽBETY, N. O.

Detašované pracovisko sv. Pátra Pia
Nám. J. Murgaša 3, Piešťany

Mestské kultúrne stredisko mesta Piešťany
Ing. Michaela Žažová
A. Dubčeka 27
921 34 Piešťany

04.01.2022

VEC : Žiadosť o prerokovanie novej zmluvy o prenájme priestorov

dovoľujeme si touto cestou predložiť žiadosť o prerokovanie novej zmluvy o prenájme priestorov pre pedagogickú činnosti VŠZaSP sv. Alžbety, Detašované pracovisko sv. Pátra Pia Piešťany z dôvodu úpravy v časti ekonomických náležitostí, nakoľko priestory (okrem kancelárie) nebudú využívané celoročne. Priestory máme záujem využívať spravidla v piatky a soboty, mimo uvedené dni na základe vopred stanoveného harmonogramu po predchádzajúcej dohode a v súlade s plánovanými aktivitami Msks. Priestory taktiež nebudú využívané v čase vianočných ani letných prázdnin.

Za týmto účelom bližšie špecifikujeme naše požiadavky.

Charakter prenájmu: vzdelávacie aktivity
Predmet prenájmu:
prednášková miestnosť č. 1 - kapacita 50 osôb
prednášková miestnosť č. 2 - kapacita 25 osôb
miestnosť č. 3 - kancelária (1 osoba)
Doba prenájmu: dlhodobý charakter
Časový harmonogram prenájmu:
kancelárske priestory - denne (po-so)
prednáškové miestnosti - primárne soboty + piatky podľa študijného programu
Materiálovo-technické zabezpečenie:
stoly + stoličky, príp. stoličky s vyklápacou doskou
premietacie plátno
flipchartová tabuľa
Wifi pripojenie
notebook, projektor
Materiálovo-technické zabezpečenie je otázkou spoločného dialógu.

Náš záujem smeruje k prenájmu nižšie uvedených priestorov.

- **priestory plnej výmery:**
  - vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m2
  - šatňa 10,26 m2
  - bufet 8,56 m2
  - WC ženy 10,40 m2
  - WC muži 12,44 m2

- spoločenská miestnosť 90,32 m2
- kancelária 13,87 m2

- **priestory s polovičnou výmerou:**
  - chodba pred kinosálou 1,81 m2
  - chodba 5,71 m2
  - chodba pred spoločenskou miestnosťou 1,27 m2
  - vstupná hala 13,64 m2
  - chodba pred kanceláriou 9,04 m2
  - upratovačka 05,4 m2
  - WC ženy 2,96 m2
  - WC muži 2,92 m2

Finančný návrh vyúčtovania prenájmu jednotlivých priestorov (úhrada na faktúru):

- kancelária - asistentka (využívaná celoročne po - pia) - mesačný fixný nájom
- ostatné priestory určené na výučbu (študenti+lektori) - mesačný mechanizmus na základe vopred stanovenej dennej sadzby v zmysle reálneho využitia konkrétnych priestorov (úhrada len za dni prenájmu reálne využité na pedagogické aktivity na základe vopred určeného harmonogramu s ohľadom na primárne aktivity Msks).

S pozdravom

doc. PhDr. Ladislav Roman, PhD., MBA, mim. prof.
vedúci DP sv. Pátra Pia Piešťany
VŠZaSP sv. Alžbety

Znalec: Ing. Vajgel Ľubomír, Čkalovova 18, 921 01 Piešťany, ev. číslo: 913667, tel: 0905 337 063

Zadávateľ: Mestské kultúrne stredisko mesta Piešťany, A. Dubčeka 27, 921 34 Piešťany

Číslo spisu/objednávky: 58/2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 58/2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu časti priestorov stavby s.č. 2400 (Divadlo I. Krasku) nachádzajúcej sa v katastrálnom území Piešťany, meste Piešťany, parcelné číslo 8235/1, 8234/1, na účel uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 17 (5)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:
Podľa objednávky je úlohou znalca stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti priestorov stavby s.č. 2400 (priestory Mestského kultúrneho strediska Mesta Piešťany, na ulici A. Dubčeka 27), p.č. 8235/1 a p.č. 8234/1, k.ú. a mesto Piešťany.

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenie nájomnej zmluvy s nájomcom - vzdelávacou inštitúciou, vysokou školou.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
15.11.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 7.12.2021

5. Podklady k posudku:
5.1. Dodané zadávateľom:
· požiarny evakuačný plán s výmerou plôch;
5.2. Získané znalcom:
· Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5700, k.ú. Piešťany, zo dňa 28.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál;
Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 28.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál;
· Zameranie a nákres nebytových priestorov
· Fotodokumentácia;
· Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.nehnuteľnosti.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:
· Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
· STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
· Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

<u>Všeobecná hodnota (VŠH)</u>
Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia hodnoty nájmu je všeobecná hodnota nájmu stavby na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu stavieb
Postup stanovenia nájmu zo stavieb nie je v našom právnom systéme exaktne riešená a usmerňovaná. Čiastočne je podobná problematika riešená v prílohe č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z., kde je usmerňované stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov.

Podľa § 4 ods. (4) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení pri stanovení všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku, pre ktoré nie je ustanovená metodika v prílohách č.1 až 15 vyhlášky, alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie uvedených zložiek majetku.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
Použitá je 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:

a) ekonomické (dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (nájomné zmluvy, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom).

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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 5700
Okres - Piešťany
Obec - Piešťany
Katastrálne územie - Piešťany
Časť A. Majetková podstata
- p.č. 8235/1, 795 m2, zastavaná plocha a nádvorie
Stavby
- Divadlo I. Krasku s.č. 2400
Časť B. Vlastníci
Mesto Piešťany, IČO 612031, spoluvlastnícky podiel k pozemku, podiel 1/1;
Časť C. Ťarchy
Bez zápisu s vplyvom na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti stavby.
Iné údaje
Bez zápisu s vplyvom na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti stavby
Poznámka
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.11.2021, za účasti zástupkyne zadávateľa posudku, p. Ing. Evy Fajmonovej a znalca.
Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 15.11.2021.
Fotodokumentácia súčasného stavu priestorov stavby vyhotovená znalcom dňa 15.11.2021.

d) Technická dokumentácia:

-

e) Údaje katastra nehnuteľností:

-

f) Vymenovanie jednotlivých nebytových priestorov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- vlastníkom určené priestory (čiastočné) stavby súpisné číslo 2400, a to vstup, foyer a foyer chodba, šatňa, bufet, WC ženy, WC muži, spoločenská miestnosť, kancelária a priestory, ktorých podlahová plocha sa započítava v polovici (1/2), t.j. chodba pred kinosálou, chodba, vstupná hala vstupu pre personál, chodba pred spoločenskou miestnosťou, chodba pred kanceláriou, upratovačka, WC ženy, WC muži.

g) Vymenovanie jednotlivých nebytových priestorov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
- kinosála s hľadiskom, učebňa s príslušenstvom, kancelária technického oddelenia, kancelária programového oddelenia, kancelária riaditeľa, priestory suterénu.

2. NÁJMY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu určených priestorov Divadla I. Krasku je použitá porovnávacia metóda. Porovnanie je vykonané na mernú jednotku podlahovej plochy.
Na trhu s prenájmami v Piešťanoch a okolí a tiež v širšom okolí nie sú dostupné nájomné zmluvy ani ponuky pre nájom stavieb a priestorov explicitne určených pre účely vzdelávania. Všeobecnú hodnotu nájmu porovnaním je preto možné stanoviť iba za predpokladu, že nájom takýchto priestorov je porovnateľný s prenájmom iných, účelom, dispozičným riešením a stavebnotechnickým vyhotovením podobných priestorov. Podľa názoru znalca, za takéto podobné, porovnateľné priestory je možné považovať kancelárske priestory, ktoré umožňujú aj prednáškovú a vzdelávaciu činnosť.

Ako podklady na porovnanie sú použité ponuky realitných kancelárií pre nájom kancelárskych priestorov v centre resp. širšom centre Piešťan (ul. Vajanského, Teplická, Krajinská, Rázusova).

Analýza polohy nehnuteľnosti:
Hodnotené priestory Mestského kultúrneho strediska Mesta Piešťany, Divadlo I. Krasku, sa nachádzajú v Piešťanoch na ulici A. Dubčeka č. 27, na okraji časti mesta "Floreát". Ide o vyhľadávanú lokalitu pre bývanie v blízkosti úzkeho centra mesta, ktoré je vzdialené približne 150 m. V mieste sa nachádzajú prevažne objekty na bývanie, rodinné domy a bytové domy, je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Analýza využitia nehnuteľnosti:
Priestory Divadla I. Krasku sú využívané na projektovaný účel, uskutočňujú sa tu rôzne koncerty a divadelné predstavenia, prehliadky amatérskych divadelných súborov ako i vystúpenia škôl, výchovné koncerty a výstavy.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:
Riziká, ktoré by vplývali na využívanie priestorov neboli zistené.

2.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

2.1.1 Priestory Divadla I. Krasku

POPIS

Hodnotené priestory sa nachádzajú v objekte Divadla I. Krasku na ulici A. Dubčeka č. 27 v Piešťanoch. Divadlo I. Krasku pozostáva v suteréne z výtvarnej dielne, prepadliska pod javiskom, skladov a sociálnych zariadení. V dvojúrovňovom prízemí sa nachádzajú kinosála s javiskom, foyer so šatňou a WC, spoločenská sála, kancelárie, učebňa a sociálne zariadenia. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. Vykurovaný je ústredným kúrením. Objekt Divadla I. Krasku bol daný do užívania v roku 1968. Objekt je v dobrom technickom stave, udržiavaný.

Konštrukcie a vybavenie
Základy sú pásové s izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované hr. 40 cm. Stropné konštrukcie sú masívne s podhľadom, v spoločenskej sále je pod stropom zavesený sadrokartónový podhľad. Strecha je plochá s krytinou povlakovou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, na parapetoch hliníkové. Fasáda je z ušľachtilých omietok. Vnútorné omietky sú hladké. Okná a vchodové dvere sú plastové, dvere interiérové sú drevené s laminátovou úpravou. V objekte je elektroinštalácia svetelná i motorická. Stavba je chránená bleskozvodom a bezpečnostným zariadením. Vybavenie priestorov je štandardné.

Priestory:

Foyer, foyer chodba, vstup, chodba pred kinosálou, chodba, vstupná hala:
Podlaha je z konglomerovanej dlažby, aj v chodbách, v sociálnych zariadeniach je podlaha z keramickej dlažby. Vybavenie v sociálnych zariadeniach je štandardné, tvoria ho záchodové kombi misy 3 ks a 2 ks, umývadlá s obyčajnými batériami na studenú vodu, dva pisoáre. V pultovom priestore bufetu tvorí vybavenie nerezový dvojdrez. Dvere sú hladké. Vnútorné obklady sú v sociálnych zariadeniach do v. 1,5 m. Radiátory sú liatinové. Priestor foyer je vybavený zabezpečovacím systémom.

Spoločenská miestnosť:
Podlaha je z PVC. Podhľad stropu tvorí sadrokartónový kazetový podhľad so zapustenými svietidlami. Dvere sú hladké s laminátovou úpravou. na oknách sú lamelové textilné žalúzie. Radiátory sú liatinové. V miestnosti je inštalovaný zabezpečovací systém.

Kancelária:
Podlaha je z PVC. Dvere sú hladké s laminátovou úpravou, na oknách sú kovové interiérové žalúzie. Radiátor je liatinový. Kancelária je chránená zabezpečovacím systémom.

Sociálne zariadenia vedľa kancelárie:
Podlaha je z keramickej dlažby, na stenách je obklad. Dvere sú hladké, laminátové. Vybavenie tvoria záchodové misy (1 ks + 1 ks), malé umývadlo (1+1) s elektrickým ohrievačom vody s batériou (1+1).

Chodba pred kanceláriami:
Podlaha je povlaková z PVC.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m^2]
priestory plnej výmery (1/1 z výmery priestoru):	
vstup, foyer a foyer chodba 135,92 m^2	135,92
šatňa 10,26 m^2	10,26
bufet 8,56 m^2	8,56
WC ženy 10,40 m^2	10,40
WC muži 12,44 m^2	12,44
spoločenská miestnosť 90,32 m^2	90,32
kancelária 13,87 m^2	13,87
priestory s polovičnou výmerou (1/2 z výmery priestoru):	
chodba pred kinosálou 3,62*0,5	1,81
chodba 11,42*0,5	5,71
chodba pred spoločenskou miestnosťou 2,53*0,5	1,27
vstupná hala 27,28*0,5	13,64
chodba pred kanceláriou (ľavá časť od schodov) 18,08*0,5	9,04
upratovačka 1,08*0,5	0,54
WC ženy 5,92*0,5	2,96
WC muži 5,84*0,5	2,92
Vypočítaná podlahová plocha	**319,66**

Počet MJ stavby: 319,66 m^2 UP

Zoznam porovnávaných nájmov stavieb

Prenájom obchodno-kancelárskych priestorov 70 m² v Piešťanoch

Ponúkame vám na prenájom reprezentatívne obchodné priestory- kancelárie pri centre kúpeľného mesta Piešťany, na Vajanského ulici. Rozloha priestorov je cca 70 m². Priestory sú vhodné na obchodnú prevádzku, sídlo firmy...atď. Priestory sú slnečné. V celom priestore sú plastové okná, plávajúce podlahy. Miestnosť je vystierkovaná, vymaľovaná. Nové podhľady, moderné svetlá. Nové elektrické rozvody. Priestory nájmu sú čiastočne zariadené možnosť vlastného nábytku. Súčasťou nájmu je moderná kuchynka s jedálenskou časťou a sociálne zariadenie. Celý priestor je pripravený na okamžité nasťahovanie a užívanie. Poradenstvo, obhliadky a inzercia je zdarma. Pri nájme Vám zabezpečíme kompletný servis od obhliadok až po spracovanie zmlúv na prenájom nehnuteľnosti.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.topreality.sk/id7786275
Dátum k dokladu:	1. 12. 2021
Počet MJ stavieb:	70,00 m² UP
Cena nájmu podľa dokladu:	4 800,00 €/rok
Nájomné na MJ:	68,57 €/m² UP/rok

Na prenájom reprezentatívne priestory v modernej budove

Ponúkame Vám reprezentatívne priestory v budove Home Credit, ktorá bola skolaudovaná v roku 2009 a nesie si štandard AAA office. Budova sa nachádza na rohu ulíc Bratislavská/Teplická a disponuje vlastnými parkovacími státiami.
Priestor o výmere 582 m², je pripravený pre sídlo väčšej firmy, ktorá má možnosť užívať celé podlažie pre svoje potreby alebo len jej časť. Nachádzajú sa tu rôzne kancelárske priestory, zasadačky, priestor call centra, kuchynka, sociálne zariadenia. V prípade záujmu sa dá celé podlažie rozdeliť na sekcie a prenajať i menšie priestory podľa dohody.
Každé podlažie budovy je samostatne uzatvorené a prístupné pomocou vstupu cez elektronické karty.
Náklady na prevádzku budovy budú rozpočítavané alikvótne podľa obsadenej plochy.
Nájomné: 9,90 €/m²/mesiac
Prevádzkové náklady: 4,00 €/m²/mesiac
Parkovacie miesto: 66,00 €/miesto/mesiac
Kancelárie spoločnosti Home Credit sú stále aktívne, firma funguje naďalej, poloha a priestory im vyhovujú využívajú prvé a druhé poschodie.
Budova má výťah, vlastné parkovanie, kamerový systém, alarm, vzduchotechniku, klimatizáciu.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.topreality.sk/id7552636
Dátum k dokladu:	30. 11. 2021
Počet MJ stavieb:	582,00 m² UP
Cena nájmu podľa dokladu:	69 141,60 €/rok
Nájomné na MJ:	118,80 €/m² UP/rok

Piešťany – prenájom nadštandard. kancelár. priestorov – kancelárie, kaviareň, kongres.sála, parkovanie

Ponúkame Vám na prenájom nadštandardné kancelárske priestory v Piešťanoch v polyfunkčnom objekte objekte FLOREAT IDEAPARK.

Polyfunkčný objekt vznikol kompletnou prestavbou , prístavbou a nadstavbou pôvodného objektu. V šiestich poschodiach budovy Vám ponúkame okrem kancelárskych priestorov s terasami , co-work centra, zasadačiek, sociálneho zázemia aj kaviareň s reštauráciou, kongresovú miestnosť, priestory na šport a samozrejme parkovanie / aj pre bicykle/.
Na prízemí budovy sa nachádza prevádzka potravín.

Budova sa nachádza aj v rámci dopravy v Piešťanoch aj v rámci napojenia na diaľnicu na ľahko dostupnom mieste , bez problémov ju nájdete Vy aj Vaši klienti. V prípade záujmu je možné umiestniť Vaše logo na fasádu budovy.
Objekt sa nachádza v blízkosti mestskej cyklotrasy, je na Vás, či zvolíte bicykel na cestu do alebo z práce.

Priestory je možné využiť na kancelárske činnosti, administratívne práce, právne či účtovné služby, IT činnosti, poradenstvo, konzultačné činnosti alebo poistenie.
K dispozícii sú kancelárske priestory od 18 do 712m2 / 712m2 je výmera celého poschodia/.
Klienti majú k dispozícii taktiež zdieľané zasadačky na 1.NP / možnosť prenájmu niekoľko hodín mesačne za zvýhodnené ceny / a kongresovú miestnosť na 1.PP / kapacita cca 100 ľudí/.
V prípade záujmu je možný prenájom COWORK MIESTA - cca 80-90 EUR / mes. za pracovné miesto s nábytkom, internetom, kuchynkou, soc. zázemím.

Na každom poschodí je k dispozícii kuchynka a toalety / niekde aj so sprchami /.
Priečky medzi kanceláriami sú sadrokartónové, interiérové dvere sú plné alebo presklené / zasadačky/ .
Vykurovanie je podlahové, možnosť merania aj regulácie pre každú kanceláriu.
Okná / otvárateľné/ sú na južnej strane vybavené vonkajšími elektrickými žalúziami, na severnej strane je možnosť dokúpiť interiérové žalúzie.
Priestory budú vybudované na mieru podľa dohody , dizajn a zariadenie kancelárie je možné prispôsobiť konkrétnym požiadavkám klienta .
Priestory sú pokryté kobercom, vybavené svietidlami, el. prípojkami, vykurovaním, klimatizáciou, vysokorýchlostným internetom.
Budova má odrušenie elektromagnetického smogu.
ENERGETICKÝ CERTIFIKÁT BUDOVY "A"
Bezplatné parkovanie je nevyhradené, v prípade záujmu je možnosť dokúpiť si vyhradené miesto.

Do budovy s recepciou bude prístup 24 hodín denne, 7 dní v týždni, 365 dní v roku / možnosť zakúpenia el. vrátnika prepojeného na zvončeky pri vstupe/.
K dispozícii bude na prízemí kaviareň s reštauráciou s denným menu, klienti môžu byť po dohode obslúžení aj v rámci ich priestorov v budove.

Požadovaná doba prenájmu - minimálne 5 rokov
Platba nájmu + energií - mesačne vopred
Peňažná zábezpeka - 3 mesačné nájmy

CENA ZA NÁJOM : 9,95 EUR/m2 /mes . +DPH
CENA ZA SLUŽBY S NÁJMOM SPOJENÉ : 2,90 EUR/m2 /mes . +DPH

K dispozícii sú priestory na 3.NP až 6.NP.

Aktuálne prebieha dokončenie 4.NP, kde Vám Vám ponúkame priestory o nasledovných výmerách :

miestnosť 4.06.....43,86m2 + 10,64m2 podiel na spoločných priestoroch.....spolu 54,50m2
miestnosť 4.10.....43m2 + 10,43m2 podiel na spoločných priestoroch .....spolu 53,43m2
miestnosť 4.20.....58,03m2 + 14,08m2 podiel na spoločných priestoroch.....spolu 72,11m2
miestnosť 4.22.....36,46m2 + 8,85m2 podiel na spoločných priestoroch.....spolu 45,31m2

Spoplatnená je celková výmera spolu s podielom na spoločných priestoroch.

Súčasťou ceny nájmu je provízia realitnej spoločnosti.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.topreality.sk/id6808830
Dátum k dokladu:	30. 11. 2021
Počet MJ stavieb:	712,00 m^2 UP
Cena nájmu podľa dokladu:	85 012,80 €/rok
Nájomné na MJ:	119,40 €/m^2 UP/rok

Ideálne komfortné priestory pre firmu - CENTRUM

č. 8313 - ponúkame v centre Piešťan v historickej zrekonštruovanej ville na dlhodobý prenájom prízemné priestory v samostatnom trakte situované do tichej časti dvora o rozlohe 68,2 m^2. Pozostávajú z 3 kancelárskych alebo obchodných priestorov, skladu a toalety. Internet v cene nájmu. Cena nájmu je konečná bez rozpočítavania spoločných priestorov. Platíte len za svoj priestor, môžete však využívať aj pomernú časť chodieb (skriňa, polica). Mesačné nájomné zahŕňa prenájom priestoru, réžiu za vykurovanie, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov. Nájomné nezahŕňa energie a je uvedené bez DPH. Spoločné zabezpečovacie zariadenie, k priestoru 1 parkovacie miesto vo vlastnom dvore. Možnosť zariadenia kancelárie nábytkom IKEA (v cene nájmu – obmedzená ponuka) alebo talianskym nábytkom CODETI (cena dohodou). ECB – typ D. Cena: 800,- EUR/mesiac

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.topreality.sk/id7700491
Dátum k dokladu:	30. 11. 2021
Počet MJ stavieb:	68,00 m^2 UP
Cena nájmu podľa dokladu:	9 600,00 €/rok
Nájomné na MJ:	141,18 €/m^2 UP/rok

Výpočet nájmu stavby

POPIS

Poloha objektu v meste:
Hodnotený objekt je vzdialený od úzkeho centra približne 650 m. Objekt Administratívnej budovy (Klimatech) na Vajanského ulici a objekt budovy (Home credit) na rohu ulíc Bratislavská - Teplická sú vzdialené od úzkeho centra rovnako, približne 950 m, objekt na Krajinskej ul. (Floreat Ideapark) 850 m, objekt na Rázusovej ulici (Vila Hungaria) sa nachádza v úzkom centre.

Poloha priestorov v objekte:
Hodnotené priestory a priestory na Rázusovej ulici sa nachádzajú na prízemí. Priestory na Vajanského ul. sa nachádzajú na 1. poschodí, priestory na Teplickej a Krajinskej ulici sú situované na 1. poschodí a tiež na vyšších poschodiach.

Parkovanie:
Hodnotený objekt nemá vymedzené vlastné parkovanie, možnosť parkovať je na parkovacích miestach na ul. A. Dubčeka a verejných komunikáciách v okolí. Parkovanie je zabezpečené pre priestory na Teplickej ulici a Krajinskej ul., priestory na Rázusovej ulici majú k dispozícii jedno miesto vo dvore objektu.

Veľkosť priestorov:
Najlepšie priestorové možnosti ponúkajú priestory na Teplickej a Krajinskej ulici, hodnotené priestory sa veľkosťou nachádzajú uprostred.

Využiteľnosť a dispozícia:
Najlepšiu využiteľnosť umožňujú priestory na Krajinskej ulici a Teplickej ul., dobré využitie priestory na Rázusovej a Vajanského ul., hodnotené priestory sú pre dané využitie dispozíciou menej vhodné.

Kvalita životného prostredia:
Najlepšia kvalita životného prostredia je v okolí hodnoteného objektu, dobrá je na Rázusovej ulici, na Krajinskej, Teplickej a Vajanského ulici sa prejavujú vplyvy intenzívnejšej automobilovej dopravy.

Vybavenosť priestorov:
V najvyššom štandarde sú vybavené priestory na Krajinskej ulici, priestory na Teplickej a Rázusovej sú vybavené vo vyššom štandarde, priestory Vajanského sú vybavené v dobrom štandarde. Najnižší štandard majú priestory hodnotené.

Technický stav:
Technický stav objektu a priestorov na Krajinskej ul. je výborný (novostavba), technický stav objektu na Teplickej ulici (kolaudácia r. 2008) a Rázusovej ulici (objekt po komplexnej rekonštrukcii) je veľmi dobrý, objekt na Vajanského ulici je v dobrom technickom stave, čiastočne modernizovaný. Technický stav hodnoteného objektu je dobrý, objekt je priebežne udržiavaný, čiastočne modernizovaný.

Názov	**Prenájom obchodno-kancelárskych priestorov 70 m² v Piešťanoch**	**Na prenájom reprezentatívne priestory v modernej budove**	**Piešťany – prenájom nadštandard. kancelár. priestorov – kancelárie, kaviareň, kongres.sála, parkovanie**
Nájomné (bez energií) [€/rok]	4 800,00	69 141,60	85 012,80
Nájomné na MJ [€/m² UP/rok]	68,57	118,80	119,40
Hodnotenie faktorov			
Zdroj informácie, ponuka	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Poloha objektu v meste	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Poloha priestorov v objekte	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Parkovanie	± 0,00 % zhoda	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Veľkosť priestorov	+ 10,00 % lepšie	- 20,00 % horšie	- 25,00 % horšie
Využiteľnosť, dispozícia	- 5,00 % horšie	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie
Kvalita životného prostredia	+ 5,00 % lepšie	+ 7,50 % lepšie	+ 10,00 % lepšie
Vybavenosť priestorov	- 10,00 % horšie	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie
Technický stav priestorov	- 2,50 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	**- 2,50 %**	**- 57,50 %**	**- 60,00 %**
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m² UP/rok]	66,86	50,49	47,76

Názov	**Ideálne komfortné priestory pre firmu - CENTRUM**
Nájomné (bez energií) [€/rok]	9 600,00
Nájomné na MJ [€/m² UP/rok]	141,18
Hodnotenie faktorov	
Zdroj informácie, ponuka	- 10,00 % horšie
Poloha objektu v meste	- 5,00 % horšie
Poloha priestorov v objekte	± 0,00 % zhoda
Parkovanie	- 5,00 % horšie

Veľkosť priestorov	+ 10,00 % lepšie
Využiteľnosť, dispozícia	- 10,00 % horšie
Kvalita životného prostredia	+ 5,00 % lepšie
Vybavenosť priestorov	- 10,00 % horšie
Technický stav priestorov	- 5,00 % horšie
Spolu:	**- 30,00 %**
Vyhodnotenie	
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m^2 UP/rok]	98,83
Priemerná nájomná hodnota	**65,98 €/m^2 UP/rok**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		65,98 €/m^2 UP/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$VŠH_N$ = 319,66 m^2 UP * 65,98 €/m^2 UP/rok	**21 091,17 €/rok**

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Stavby		
Priestory Divadla I. Krasku	65,98	21 091,17
Spolu		**21 091,17**
Zaokrúhlene		**21 100,00**

Slovom: Dvadsaťjedentisícsto Eur/rok

V Piešťanoch, dňa 7.12.2021 Ing. Ľubomír Vajgel

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5700 /prvá strana/
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Situačný nákres priestorov
4. Fotodokumentácia /hodnotené priestory/
5. Fotodokumentácia /porovnávacie priestory/

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Piešťany**
Obec: **PIEŠŤANY**
Katastrálne územie: **Piešťany**

Dátum vyhotovenia **28.11.2021**
Čas vyhotovenia: **18:15:22**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5700

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
8235/ 1	**795**	**zastavaná plocha a nádvorie**	**16**	**1**		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Ostatné parcely nevyžiadané

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
2400	**8235/ 1**	**11**	**Divadlo I.Krasku**		**1**

Legenda:
Druh stavby:
11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu
Ostatné stavby nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**MESTO PIEŠŤANY, Námestie SNP 3, Piešťany, PSČ 921 45, SR**	**1 / 1**
IČO :	**612031**	

Poznámka	**P1 48/04 - Hodnovernosť údajov o vlatníckom práve k časti nehnuteľnosti, parc.registra 'C' č. 10072/1, 10078/1 v katastri nehnuteľností je vyvrátená, duplicitné vlastníctvo viď.LV 575 - parcela registra 'E' č. 5352/102 a podľa § 71 ods.3 zákona č.162/1995 Z.z.sa takéto údaje nesmú používať - 75/05, 1997/12**
Obmedzujúca poznámka	**P1 19/06-Hodnovernosť údajov o vlastníckom práve k pozemkom časti parc.č.6375 (Royova ulica) a časti parc.č. 6426 (bytový dom s.č.1656) v KN je vyvrátená,duplicitné vlastníctvo viď LV 5845 a podľa § 71 ods.3 zák.162/1995 sa takéto údaje nesmú používať - 552/06**
Obmedzujúca poznámka	**P1 103/06 -'Hodnovernosť údajov o vlastníckom práve k nehnuteľnosti parc.č.345/4 v KN je vyvrátená,duplicitné vlastníctvo viď. LV 1926 - parc.č.347/3 vo výške spoluvlastníckeho podielu 14/32-ín a LV 3069 - pôv.parc.č.1960/2 vo výške spoluvlastníckeho podielu 14/32-ín a podľa § 71 ods.3 zák.162/1995 Z.z.sa takéto údaje nesmú používať ' - 167/07,1919/07, 2464/10**
Obmedzujúca poznámka	**P1 106/08-Hodnovernosť údajov o vlastníckom práve k parc.č.6375 v KN je vyvrátená, duplicitné vlastníctvo LV 7891-časť neidentickej parc.č.1783/2 a podľa § 71 ods.3 zák.162/1995 sa takéto údaje nesmú používať - 71/09**
Obmedzujúca poznámka	**P1 114//10-Hodnovernosť údajov o vlastníckom práve k pozemku registra 'C' parc.č.2833/1 v KN je vyvrátená, duplicitné vlastníctvo LV č.7372 a podľa § 71 ods.3 zákona č.162/1995 Z.z. sa takéto údaje nesmú používať - 1134/10**
Obmedzujúca poznámka	**P1 115//10-Hodnovernosť údajov o vlastníckom práve k pozemku registra 'C' parc.č.6547/3 v KN je vyvrátená, duplicitné vlastníctvo LV č.5872 a podľa § 71 ods.3 zákona č.162/1995 Z.z. sa takéto údaje nesmú používať - 1135/10**
Poznámka	**P1 113//11 - Hodnovernosť údajov o vlastníckom práve k parcele registra 'C' č. 2041/1 v KN je vyvrátená, duplicitné vlastníctvo LV č.1495 a podľa § 71 ods. 3 zákona č.162/1995 Z.z. sa takéto údaje nesmú používať - 867/11**

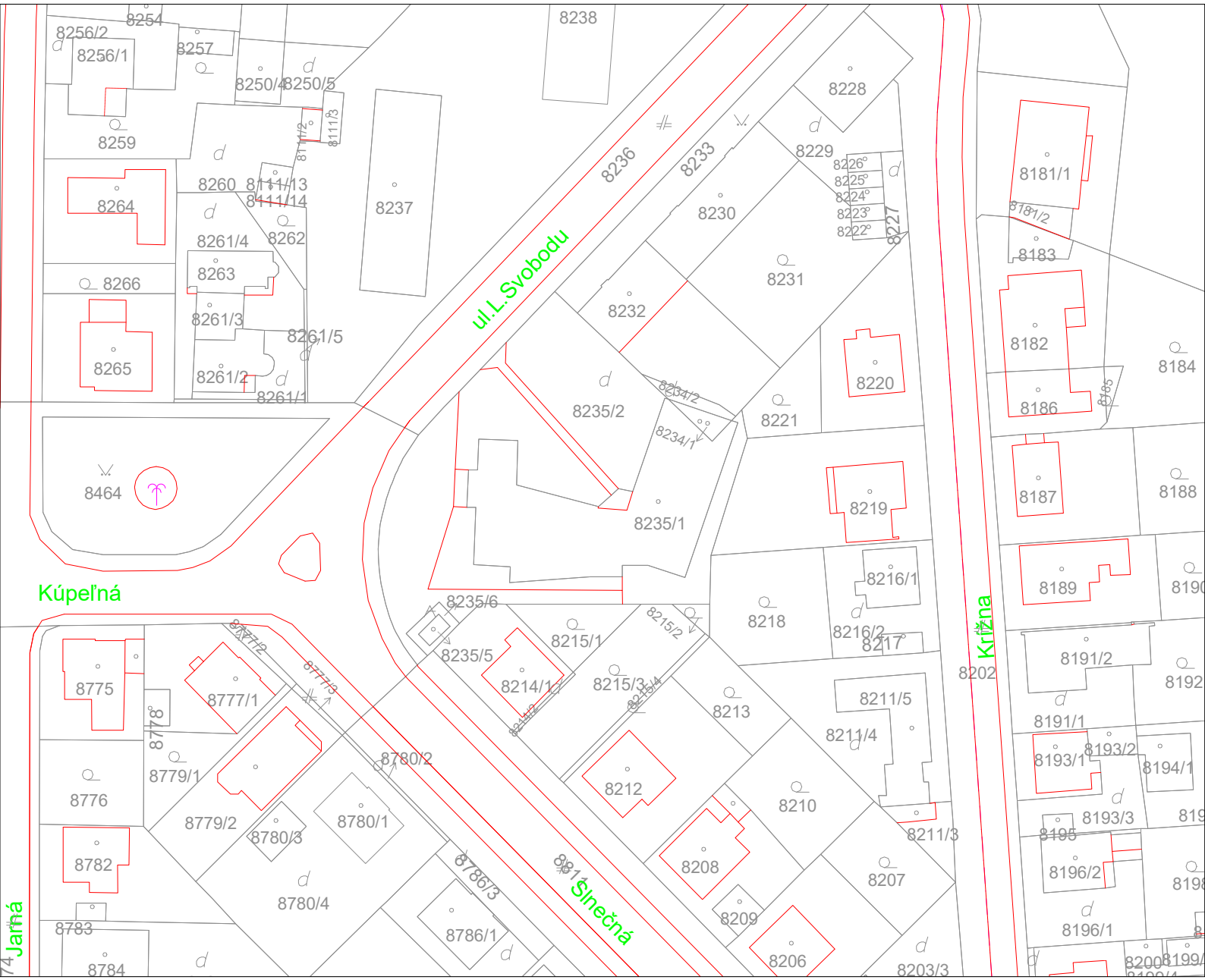
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

nedeľa 28. novembra 2021 18:21

Okres: Piešťany
Obec: PIEŠŤANY
Katastrálne územie: Piešťany

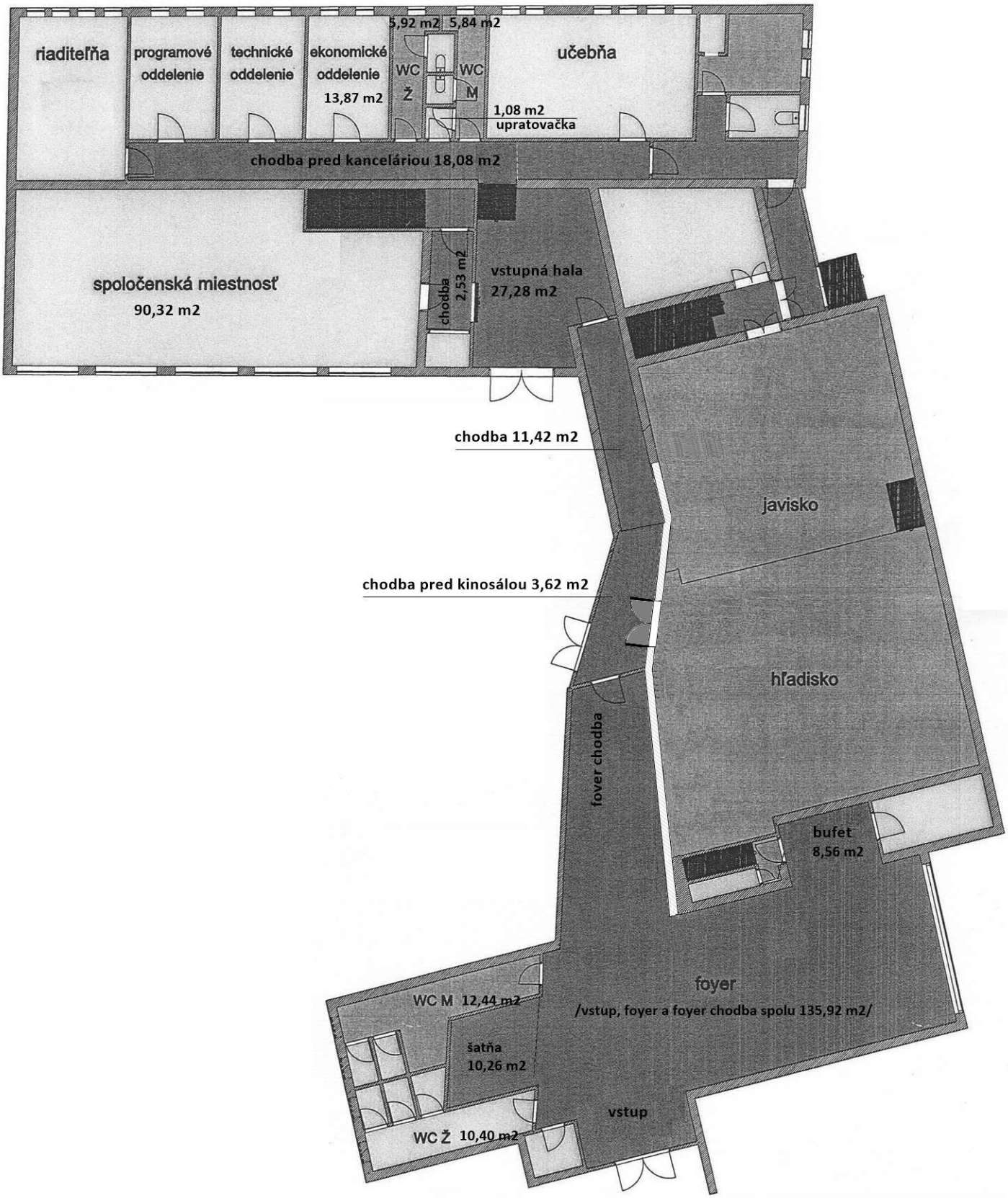


SCALE 1 : 1 000

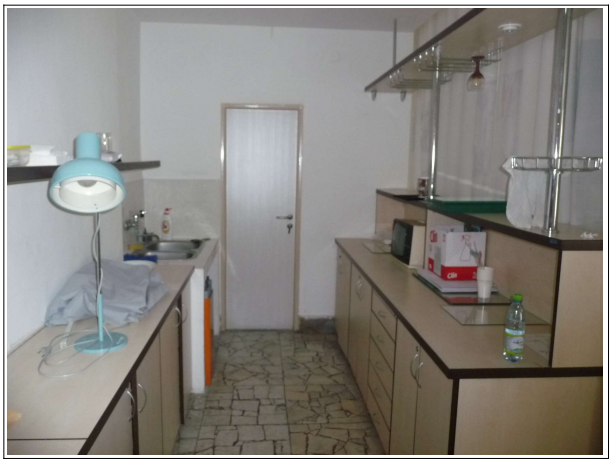
20 0 20 40 60

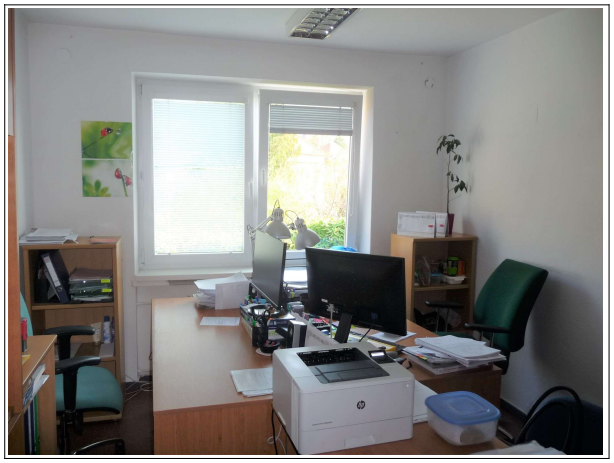
METERS

Mestské kultúrne stredisko Piešťany - 1. nadzemné podlažie



Fotodokumentácia:





Fotodokumentácia: /porovnávacie priestory/

Vajanského

Vajanského interiér

Teplická

Teplická interiér

Krajinská

Krajinská interiér

Rázusova

Rázusova interiér

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor - 370000 stavebníctvo a odvetvie - 370100 pozemné stavby, 370900 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913667.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 58/2021.

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