

MESTSKÝ ÚRAD V GALANTE

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 26.júna 2014

K bodu č. 9: Návrh na prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa v Galante.

Návrh predkladá:

Mgr. Ladislav Maťašovský v.r.
primátor mesta

Materiál obsahuje:

- A/** Návrh uznesenia
- B/** Dôvodová správa
- C/** Podnikateľský zámer
- D/** Stanovisko MsÚ k
zámeru
- E/** Stanoviská komisií MsZ
- F/** Pravidlá z 22.11.2013

Návrh spracovali:

Ing. Mária Kulcsárová v.r.
vedúca oddelenia rozvoja mesta

Ing. Mária Kuruczová v.r.
Vedúca oddelenia FaM

V Galante, dňa 11.6.2014

Návrh uznesenia – alternatíva č.1

Mestské zastupiteľstvo v Galante v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, Pravidiel na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa v Galante do nájmu a pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta, schválené v Mestskom zastupiteľstve Galanta dňa 19.11.2013, uznesením č. 302/Z-2013.

s c h v a ľ u j e

Podnikateľský zámer žiadateľa, firma RESCATOR s.r.o. so sídlom Matuškovu 284, IČO: 46 849 271, na prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa s týmito podmienkami:

a) uzavretie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve,

- predmet nájmu: Nebytové priestory o výmere 352,60 m² v hlavnej budove Neogotického kaštieľa v Galante s.č. 1006, na pozemku parcela registra „C“ číslo 1853/1 a 1853/10, LV č. 5954, k.ú. Galanta,
- Účel nájmu: Vinotéka a archív vín,
- Predpokladaná doba nájmu: 10 rokov od uzavretia nájomnej zmluvy,
- Predpokladané nájomné : - od uzatvorenia nájomnej zmluvy do kolaudácie stavby

10 EUR/m²/rok
- po kolaudácii stavby 40 EUR/m²/rok
(ročné nájomné 14 104, - EUR)

b) do 6 mesiacov od uzavretia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve žiadateľ predloží mestu Galanta na schválenie projektovú dokumentáciu technického zhodnotenia predmetu nájmu s rozpočtom prác (ocenený výkaz výmer), ktorá bude projektantom pripravovaná po zohľadnení požiadaviek mesta, správcu majetku mesta a Krajského pamiatkového úradu v Trnave,

c) nájomnú zmluvu na predmet nájmu uzavrieť do 9 mesiacov od uzavretia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve,

d) technické zhodnotenie predmetu nájmu ukončiť do 12 mesiacov od uzavretia nájomnej zmluvy,

e) Možnosť zápočtu: rovnomerný ročný zápočet technického zhodnotenia predmetu nájmu s nájomným vo výške 1/10 preinvestovaných finančných prostriedkov.

f) Predčasné ukončenie nájmu zo strany nájomcu nezaväzuje prenajímateľa k úhrade nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu.

u k l a d á

riaditeľovi MsKS v spolupráci s vedúcim právneho oddelenia MsÚ

Uzatvoriť zmluvu o budúcej nájomnej zmluve so spoločnosťou RESCATOR s.r.o. so sídlom Matuškovo 284, za podmienok uvedených v schvaľovacej časti uznesenia a v súlade so schválenými Pravidlami na prenechanie priestorov NGK do nájmu a pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta.

T: júl 2014

Návrh uznesenia – alternatíva č.2

Mestské zastupiteľstvo v Galante v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov

u k l a d á

riadiťovi MsKS v spolupráci s vedúcim právneho oddelenia MsÚ, vedúcou oddelenia rozvoja mesta a hlavným architektom mesta

pripraviť súťažné podklady na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa v Galante v súlade so schválenými Pravidlami na prenechanie priestorov NGK do nájmu a pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta a následne ich predložiť na rokovanie MsZ.

T : september 2014

Dôvodová správa

Žiadateľ, firma Rescator s.r.o., v zastúpení Hajnalkou Lenčéšovou, konateľkou spoločnosti, predložil dňa 24.4.2014 žiadosť o dlhodobý prenájom pivničných priestorov NGK v Galante. Žiadosť bola doložená architektonickou štúdiou „Vinotéka a archív vín v Neogotickom kaštieli Galanta“, s predbežným súhlasom vydaným Krajským pamiatkovým úradom Trnava a podnikateľským zámerom žiadateľa.

Architektonická štúdia zahŕňa návrh využitia dvoch pivničných priestorov, ktoré nie sú prepojené. Stavebnými úpravami s minimálnym zásahom bez narušenia pôvodných konštrukcií má žiadateľka zámer vybudovať v jednej časti vinotéku značkových vín s príslušenstvom a v druhej časti archív značkových vín. Stavebnými úpravami by investor zabezpečil obnovu pivničného priestoru hlavnej budovy NGK s celkovou podlahovou plochou 352,60 m².

Podnikateľský zámer je zameraný na predmet podnikania v oblasti dovozu značkových vín a vínnych destilátov z okolitých krajín predovšetkým z Maďarska, Rumunska, Rakúska, Slovinska, Ukrajiny, Moldavska, Talianska, Francúzska a Španielska. Ďalej na uskladnenie domácich a zahraničných vín a následný maloobchodný, veľkoobchodný, internetový a predaj v samotných zrekonštruovaných priestoroch kaštieľa, na komerčné skladovanie a archivovanie pre súkromné a právnické osoby a organizovanie komerčných ochutnávok vín s odborným výkladom a prezentáciou. Uvedený podnikateľský zámer bol žiadateľkou vypracovaný v súlade s Pravidlami na prenechanie priestorov NGK v Galante do nájmu a pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta zo dňa 22.11.2013.

So žiadateľkou sa uskutočnilo v mesiaci máj 2014 aj pracovné rokovanie na MsÚ s cieľom predbežne koordinovať jej aktivity a prerokovať technické a finančné otázky pripravovaného investičného zámeru.

Na základe výsledkov rokovania bol navrhnutý nasledovný finančný model :

Výška nájomného 40 EUR/m²/rok, t.j. ročné nájomné 14 104 EUR so započítaním 1/10 preinvestovaných finančných prostriedkov, vychádzajúc z podnikateľského zámeru žiadateľa to je 28 000 EUR, čo predstavuje zaplatené nájomné mestu 11 304 EUR za rok. Túto výšku nájomného navrhujeme počas doby realizácie investície znížiť na 10 EUR/m²/rok, nakoľko investor tieto priestory ešte nebude podnikateľsky užívať.

V nadväznosti na Pravidlá na prenechanie priestorov NGK v Galante do nájmu a pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta zo dňa 22.11.2013 (ďalej len „Pravidlá“) a vychádzajúc zo stanovísk komisií MsZ oddelenie rozvoja mesta predkladá variantné riešenie. Ako variant č. 1 návrh na schválenie podnikateľského zámeru a uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve so spoločnosťou Rescator s.r.o. so sídlom Matuškovu 284 za podmienok uvedených v schvaľovacej časti uznesenia. Ako variant č.2 návrh na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa v súlade so schválenými Pravidlami na základe pripravených súťažných podkladov.

Po pripomienkovaní v jednotlivých komisiách MsZ boli odporúčané nasledovné stanoviská:

- komisia ŽPIVaKP v počte 5-tich členov (dvaja sa zdržali) súhlasí so žiadosťou žiadateľa o dlhodobý prenájom a zároveň odporúča materiál predložiť na rokovanie MsZ.
- komisia FaSM súhlasí s predloženým podnikateľským zámerom a odporúča MsZ schváliť prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa v Galante vo výmere 352,60 m² za týmto účelom. Komisia zároveň odporúča MsZ zaoberať sa navrhovanou výškou ročného nájomného 40 €/m² pri dobe nájmu 10 rokov a predpokladanej výške zápočtu nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku.
- Komisia obchodu, služieb a CR - prítomní jednohlasne počtom hlasov 5 členov komisie k zámeru žiadateľky vzniesli nasledovné pripomienky:
 1. komisia odporučila prenájom pivničných priestorov NGK riešiť v dvoch variantoch t.j.: A. priamym zadaním žiadateľovi
B. vyhlásením OVS na prenájom NP
 2. pri ukončení nájomnej zmluvy zo strany nájomcu z objektívneho hľadiska nerefundovať výšku vynaložených nákladov,
 3. v prípade jednostranného rozhodnutia vlastníka objektu o ukončenie nájmu refundovať nájomcovi výšku vynaložených nákladov,
 4. pripomienky je potrebné zadefinovať do návrhu zmluvy.

PODNIKATELSKÝ ZÁMER

**Prevádzka vínnej pivnice v areály neogotického kaštieľa v Galante
za účelom predaja domácich a zahraničných vín**

**RESCATOR s.r.o.
(Hajnalka Lenčేశová)
Hornosalibská 284., 925 01 MATÚŠKOVO**

Obsah

1.	Údaje o žiadateľovi a zhrnutie podnikateľského zámeru	1
1.1	Údaje o žiadateľovi	1
1.2	Zhrnutie podnikateľského zámeru	1
2.	Charakteristika zámeru	3
3.	Postup realizácie zámeru	4
4.	Miesto realizácie zámeru	5
4.1	Technické a organizačné zabezpečenie	5
5.	Marketingové informácie	6
6.	Slabé a silné stránky zámeru	8
7.	Finančná prognóza (v €)	10
8.	Kalkulácia predpokladaných nákladov	11

Prílohy:

1. Technické výkresy
2. Fotodokumentácia

1. ÚDAJE O ŽIADATEĽOVI A ZHRNUTIE PODNIKATEĽSKÉHO ZÁMERU

1.1 Údaje o žiadateľovi

Spoločnosť	RESCATOR s.r.o.	
Predmet podnikania	Import, distribúcia a predaj vína	
Adresa	Hornosalibská 284., 925 01 Matúškovo	
IČO	46849271	
IČ DPH	SK2023612305	
Zastúpená	Hajnalka Lenčేశová (rodená Matejková)	
Vzdelanie	Stredné s maturitou Odbor: Ekonomický	
Prax v zamestnaní	Počet rokov	Zamestnávateľ
	24	Novoplast ,v.d. Sered'
Jazykové znalosti	Slovenský jazyk, Maďarský jazyk, Český jazyk	
Ostatné odborné vzdelanie	BUSINESS SUCCESS - Certifikát za úspešné absolvovanie špeciálneho seminára o predaji.	
Záľuby	gastronómia, cestovanie, hudba, tanec, čítanie,	
Schopnosti	komunikatívnosť, obchodné jednanie, samostatnosť, schopnosť poradiť a pomôcť	

1.2 Zhrnutie podnikateľského zámeru

Rozhodnutiu sprevádzkovať vínnu pivnicu za účelom predaja kvalitných zahraničných i domácich vín v Galantskom neogotickom kaštieli predchádzalo viacero kľúčových udalostí, ktoré vyústili v jednu spoločnú podnikateľskú myšlienku.

Začalo to mojou povahou obchodníčky, kedy som po ukončení strednej obchodnej školy v Seredi v roku 1988 začala pracovať ako kontrolórka prevádzkových jednotiek, neskôr zástupkyňa vedúceho kontroly v JEDNOTE Galanta s.d.. Po revolúcii a 4 rokoch odpracovaných v maloobchodnom reťazci som sa rozhodla skúsiť šťastie vlastným podnikaním. V roku 1992 som si otvorila živnosť a začala som podnikáť v maloobchodnom predaji potravín v obci Jelka. Postupne som si počet predajní v danej obci rozšírila o cukráreň a ďalšiu predajňu potravín, medzi ďalšie aktivity som zaradila vedenie účtovnej evidencie firiem. Fungovanie predajní bolo veľmi úspešné, no žiaľ z rodinných dôvodov som sa daného podnikania musela vzdať.

Po rozvoze som sa opäť vrátila do maloobchodného reťazca COOP Jednota Galanta s.d. tento krát na pozíciu „správcu maloobchodných predajní“, kde som mala na starosti určitý počet predajní v konkrétnom regióne (Galanta, Šaľa a priľahlé obce). Tu som sa zoznámila so svojim súčasným manželom, ktorý pracoval na pozícii vedúceho marketingu.

Podnikateľský zámer

V roku 2004 som už potrebovala nejakú zmenu, avšak stále som chcela zostať pri obchode. Naskytla sa mi možnosť pracovať na pozícii obchodníčky pre maďarský, český a slovenský trh vo výrobnnej spoločnosti NOVOPLAST v.d. Sered' v Dolnej Strede. Tu som nadobudla skúsenosti s medzinárodným obchodom, organizovaním výstav a prezentačných akcií.

S manželom, ktorý pracuje ako obchodný riaditeľ v dopravnej spoločnosti, sme v tom čase začali intenzívne navštevovať kultúrne pamiatky Slovenska, Čiech a Maďarska, predovšetkým staré hrady a zámky, ktoré nás spoločne fascinovali svojou architektúrou a predovšetkým históriou. Počas týchto výletov sme zároveň začali objavovať rôzne vína v jednotlivých navštívených regiónoch a to nás postupne priviedlo až k pravidelnému navštevovaniu výstav a ochutnávok vín. Tu sme sa naučili mnoho vecí o víne a jeho špecifikách v jednotlivých oblastiach stredoeurópskeho regiónu, čo nakoniec vyústilo v účasti manžela na medzinárodnej výstave vín v HONGKONGU v roku 2011, kde išiel skúsiť ponúkať na čínsky trh práve tieto vína.

Po návrate z tejto výstavy sme dostali nápad, ako spojiť lásku k historickým pamiatkam, záľubu v kvalitných vínach a hlavne načerpané praktické i teoretické skúsenosti – otvorením „VÍNNEJ PIVNICE V NEOGOTICKOM KAŠTIELI V GALANTE“. Aj za týmto účelom som v roku 2012 založila spoločnosť RESCATOR s.r.o., ktorá sa zaoberá importom, distribúciou a predajom vína.

Neogotický kaštieľ v Galante nám učaroval už dávno svojou architektúrou a okolitým parkom a keď sme zistili, že sa začne postupne reálne rekonštruovať, začali sme sa o to zaujímať. Nosnou myšlienkou bola možnosť prispieť aktívne k rekonštrukcii kaštieľa, ako aj k jeho opätovnému začleneniu do života mesta Galanta. Spreádzkovanie starej vínnej pivnice na účely predaja a prezentácie vín zo stredoeurópskeho regiónu vidíme ako adekvátny nástroj na tento účel a sme pripravený realizovať ho.

2. CHARAKTERISTIKA ZÁMERU

Predmetom podnikania by boli nasledovné činnosti:

- Dovoz kvalitných, značkových a jedinečných vín a vínnych destilátov (brandy, koňak) z okolitých krajín, predovšetkým Maďarska, Rumunska, Rakúska, Slovinska, Ukrajiny, Moldavska, Talianska, Francúzska a Španielska;
- Uskladnenie zahraničných i domácich vín a ich následný maloobchodný, veľkoobchodný i internetový predaj v priestoroch nami zrekonštruovanej pivnice neogotického kaštieľa v Galante;
- Komerčné skladovanie a archivovanie kvalitných vín pre súkromné a právnické osoby;
- Organizovanie komerčných ochutnávok vína spojených s výkladom a prezentáciou;

3. POSTUP REALIZÁCIE ZÁMERU

- Rok 2014**
- Rekonštrukcia pivničných priestorov v neogotickom kaštieli potrebných na sprevádzkovanie vinotéky:
 - Úprava vchodu do pivnice (zodpovedajúca časť fasády, vstupné dvere, prístupový chodník);
 - Vnútny vchod do pivnice (schodisko, deliaca stena od ostatných priestorov kaštieľa);
 - Podlahy;
 - Okná a ochranné mreže;
 - Inžinierske siete (elektrina, kúrenie, voda, kanalizácia)
 - Sociálne priestory (toalety, umyvárka)
 - Obchodné cesty po stredoeurópskom regióne (Maďarsko, Rumunsko, Ukrajina, Moldavsko, Rakúsko) za účelom obchodných rokovaní s potenciálnymi dodávateľmi širokého sortimentu kvalitných vín a vínnych destilátov;
 - Obchodné stretnutia s potenciálnymi veľkoodberateľmi (vinotéky, hotely, reštaurácie, kaviarne)
 - Reklama, inzercia a prezentácia otvorenia vinotéky v pivničných priestoroch neogotického kaštieľa v Galante (inzeráty v miestnej tlači, reklamné letáky, uvádzacia ochutnávka vín);
 - Postupné rozširovanie sortimentu ponúkaných produktov (vína z ďalších Európskych i Ázijských krajín, kvalitné cigary);
- Rok 2015**
- Sprevádzkovanie internetového obchodu;
 - Preinvestovanie časti vyprodukovaného zisku do ďalšej rekonštrukcie priestorov neogotického kaštieľa v Galante, spolupráca s reštaurátormi;
- Rok 2016**
- Spracovanie reálnych plánov na podnikateľské oživenie ďalších zrekonštruovaných priestorov kaštieľa;

4. MIESTO REALIZÁCIE ZÁMERU

Uvedený zámer sa bude realizovať v pivniciach neogotického kaštieľa v Galante. Prístup k prevádzke(pivniciam) je po rekonštrukcii časti kaštieľa (severné krídlo) a celého parku bezpečný pešo i vozidlom. V areáli parku pred vchodom do pivnice je parkovisko. Areál je oplotený a strážený kamerovým systémom.

4.1 Technické a organizačné zabezpečenie

Na mieste realizácie podnikateľského zámeru sú potrebné nasledovné úpravy:

- Zabezpečenie prívodu elektriny a následná inštalácia v prevádzkových priestoroch;
- Zabezpečenie prívodu pitnej vody na prevádzku dennej kuchynky i sociálnych zariadení;
- Vybudovanie deliacej steny, ktorá oddelí vstupnú chodbu do pivnice od ostatných častí kaštieľa (*vid'. Príloha 1.*);
- Rekonštrukcia vchodových priestorov do oboch pivníc (dvere, kovanie, omietky, povrchová úprava);
- Vybudovanie prístupových chodníkov k obom pivniciam;
- Rekonštrukcia schodiska do pivníc;
- Rekonštrukcia pivničných okien (okná, ochranné a ozdobné kovanie;
- Rekonštrukcia podláh v pivniciach (lepenie dlažby);
- Vybudovanie sociálnych zariadení (*vid'. Príloha 1.*);
- Vyriešenie a vybudovanie kanalizácie;
- Inštalácia interiérových doplnkov (predajný pult, regály, stoly a stoličky - lavice)

Nakoľko máme za sebou úspešnú rekonštrukciu starého rodinného domu ako aj vybudovanie novej samostatnej vínnej pivničky starým tehlovým štýlom, jednotlivé vyššie uvedené činnosti plánujeme realizovať ako svojpomocne, tak i dodávateľsky, podľa odbornej náročnosti zásahu.

5. MARKETINGOVÉ INFORMÁCIE

- Produkt** Prvým nosným produktom je predaj vína, baleného i rozlievaného. Podstatou tvorby sortimentu je geografický pôvod jednotlivých vín. Dôraz bude kladený predovšetkým na kvalitné zahraničné vína, najmä Maďarské (*Eger, Tokaj, Etyek, Badacsony, Villány*), Rumunské (*Cotnari*), Ukrajinské (*Krym*), či Moldavské. Potom nasledujú štandardné regióny Francúzska (*Bordeaux, údolie Rhony*), Talianska (*Toskánsko, Piedmont, Sicília*), či Španielska (*Rioja*). Zastúpené budú aj kvalitné domáce vína (*Malokarpatská oblasť, Tokaj, Strekov*). Vďaka nadobudnutým medzinárodným kontaktom sa nebránime ani vínam z väčšej diaľky ako Južná Afrika, Južná Amerika, či Austrália a Nový Zéland. Doplňkovým predajným produktom budú vínne destiláty z vyhlásených oblastí (Francúzske, Arménske a Gruzínske brandy a koňaky) a značkové cigary (Kuba, Honduras, Dominikánska Republika). Druhým nosným produktom je služba – archivácia vín pre súkromné i právnické osoby v stabilnej klíme pivničných priestorov. Zákazník si prenajme archívny výklenok v našej pivnici a tu si uskladní svoje vína.
- Priestor** Prevádzka (pivnice) je lokalizovaná na okraji nákupného i kultúrneho centra okresného mesta Galanta. Nachádza sa v areáli oploteného parku, kde si ľudia radi prídu oddýchnuť, či porelaxovať prechádzkou, či posedením na lavičkách pod korunami stromov. Pivnica, ako i samotný kaštieľ s parkom vytvárajú ideálnu atmosféru na spoznávanie, ochutnávky a nákup kvalitného vína, ako tzv. „nápoja kráľov“.
- Cena** Cena bude určovaná pri balenom víne na kus a pri rozlievanom víne na liter. Cena sa bude počítať prirážkou k nákupnej cene tak, aby výsledná cena bola porovnateľná s trhovými cenami v danej kategórii a zároveň, aby prirážka pokryla režijné i fixné náklady a vyprodukovala dostatočný zisk. Zámerom je ponúkať vína rôznej kvality, od bežne dostupných až po exkluzívne. Podstatou je jedinečnosť vín a preto tu určite nepôjde o vyslovene lacné vína predávané masovo na rýchly konzum.
- Ľudia**
- Dodávatelia: V prevažnej väčšine by to mali byť priamy producenti vína zo Slovenska i z okolitých krajín. Vo výnimočných prípadoch by to mali byť obchodníci a importéri.
- Odberatelia: Odberateľov môžeme v našom prípade rozdeliť do dvoch hlavných skupín. Z pohľadu maloobchodu by to mali byť koncoví užívatelia, teda jednotlivci, súkromné osoby, ktoré si prídu víno k nám sami pozrieť, ochutnať, archivovať a kúpiť. Z pohľadu veľkoobchodu by to mali byť hotely, reštaurácie, kaviarne, či iné vinotéky, ktorým vína aktívne ponúkneme a v prípade záujmu aj priamo dovezieme.
- Zamestnanci: Zo začiatku bude potrebné rozbehnúť toto podnikanie samostatne, bez zamestnancov. Neskôr, v prípade úspešného vývoja, by sme zamestnali odborný predajný personál, či vodičov na rozvoz ako aj dovoz tovaru.

Podnikateľský zámer

Konkurencia: *Priama konkurencia* – pod touto rozumieme rovnako sortimentovo zamerané vinotéky v okolitých obciach (predovšetkým Šaľa, Sereď, Galanta). Konkurenčnou výhodou v tomto prípade by mal byť regionálny pôvod nami ponúkaných vín, keďže sme prieskum konkurencie zistili, že v širokom okolí (cca. do 100 km) nie sú ponúkané naše plánované produkty.

Nepriama konkurencia – pod touto rozumieme lokálne predajne potravín, obchodné reťazce, supermarkety, či darčkové predajne. Konkurenčnou výhodou v tomto prípade je šírka a predovšetkým hĺbka sortimentu (špeciálne regióny, drobný certifikovaný producenti vín). Ďalšou dôležitou výhodou je možnosť ochutnávky a následného rozhodnutia o kúpe, či archivácii vín.

Reklama Inzercia v regionálnej tlači (Regionpress /Galantsko, Šaliansko/, Margo a pod.)
Reklamné letáky (farebné A5 formáty roznesené do schránok)
Reklamno-informačné pútače v meste Galanta
Billboardy
Deň otvorených dverí – ochutnávka vín

6. SLABÉ A SILNÉ STRÁNKY ZÁMERU

SWOT analýza

Príležitosti:	Hrozby:
<ul style="list-style-type: none"> Na Slovensku je v súčasnej dobe cítiť stále rastúci dopyt po kvalitných vínach. Tak ako vidíme rozvoj vlastných vinárov, rastie aj povedomie verejnosti o kvalitných vínach. Popri ochutnávaní kvalitných domácich vín rastie stále viac a viac dopyt aj po porovnávaní s vínami z vyhlásených svetových lokalít, či susedných vinárskych regiónov. Celosvetová globalizácia umožňuje v dnešnej dobe veľmi rýchlo a relatívne lacno doviezť akékoľvek vína z ktoréhokoľvek kúta sveta. Podstatnou príležitosťou je aj možnosť využitia finančnej podpory z fondov Európskej Únie, nakoľko sa v tomto prípade jedná aj o postupnú rekonštrukciu historickej pamiatky, ako aj rozvoj spolupráce v stredoeurópskom regióne a jej rozširovanie až za hranice EU (Ukrajina, Moldavsko a pod.) 	<ul style="list-style-type: none"> Stúpajúci trend rastu využívania na nákup rôznych tovarov internetové obchody; Možné nové zákony obmedzujúce dovoz vína, či zvyšovanie daní súvisiacich s výrobou, spracovaním a predajom vína a vínnych destilátov
Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> Šírka a hĺbka sortimentu, ktorá je podmienená orientáciou na špecifické regióny a drobných kvalitných certifikovaných výrobcov. Skúsenosti nadobudnuté dlhoročným cestovaním a zúčastňovaním sa odborných ochutnávok a prednášok o víne. Osobný kontakt a hlavne možnosť priamej ochutnávky ponúkaných produktov ako aj ich osobná prezentácia. 	<ul style="list-style-type: none"> Keďže sa jedná o priestory v historickej budove, reálne náklady na rekonštrukciu môžu byť výrazne vyššie ako odhadované, môžu sa prejaviť skryté technické problémy. Cenová úroveň ponúkaných produktov nebude vyslovene nízka, otázna je preto početnosť dostatočnej klientely. Povaha priestorov (historická pamiatka) môže v budúcnosti obmedziť niektoré technické zásahy plánované na ďalší rozvoj podnikania (umiestnenie

Podnikateľský zámer

- Podnikateľské priestory práve v pivniciach historickej budovy – neogotického kaštieľa – ktoré poskytujú jedinečnú atmosféru pre predaj a ochutnávanie vína ako tzv. „nápoja kráľov“.

moderných technológií a pod.)

7. FINANČNÁ PROGNÓZA (v €)

	<i>Príjmy</i>	k 31.12.2014	k 31.12.2015	k 31.12.2016
1.	Predaj tovaru	9 700	91 200	110 500
2.	Predaj výrobkov a služieb	500	5 000	6 500
3.	Ostatné príjmy	0	0	0
4.	Príjmy z príspevku	?	?	?
5.	Príjmy celkom (r1 až 4)	10 200	96 200	117 000

	<i>Výdavky</i>	k .31.12.2014	k. 31.12.2015	k .31.12.2016
6.	Nákup materiálu a tovaru	4 950	46 800	52 500
7.	Mzdy a platby do fondov	1 000	6 000	6 000
8.	Odvody podnikateľa	2 040	19 240	23 400
9.	Nájomné	0	8 635	8 635
10.	Doprava, cestovné, PHM	800	4 800	4 800
11.	Energie	200	1 200	1 200
12.	Údržba a opravy	20 000	15 000	8 000
13.	Dlhodobý majetok do spotreby	0	3 000	3 000
14.	Ostatná prevádzková réžia	5 000	2 000	2 000
15.	Odpisy majetku	0	1 400	1 400
16.	Sociálny fond	50	300	300
17.	Výdavky celkom (r6 až r11)	34 040	108 375	111 235
18.	Príjmy - výdavky = ZISK	-23 840	-12 175	5 765

8. KALKULÁCIA PREDPOKLADANÝCH NÁKLADOV

Odhadovaný rozpočet je podrobne rozpísaný v Prílohe č.2 – Aproximatívny rozpočet na realizáciu stavby „vinotéka a archív vín – neogotický kaštieľ Galanta“

Vzhľadom k finančnej náročnosti projektu by som chcela požiadať v prípade kladnej odpovedi o obdobie nájmu na minimálne 15 rokov, počas ktorých by sa vložené prostriedky rovnomerne započítavali s mesačným nájomným za prenájaté priestory. Pri určení výšky nájomného a začiatku platenia nájomného by som poprosila zvážiť nasledovné dva aspekty:

A) VÝMERA A POVAHA PRENAJATÝCH PRIESTOROV

Podľa projektovej dokumentácie ide spolu o 354,7 m² (228,6 + 126,1). Keďže sa však jedná o klenbové priestory s nízkym stropom (viď. obrázok nižšie), nie sú všetky m² plochy reálne obchodne využiteľné v porovnaní so štandardnými obchodnými priestormi (pohyb ľudí, uskladnenie tovaru a pod.), nakoľko klenba začína už od podlahy a v reále prichádzame z každej strany minimálne o 0,8 m. Takto nám vychádza, že reálne využiteľný priestor tvorí len 0,71% z celkovej projektovej výmery, čiže 251,84 m².

Taktiež si myslím, že aj to, že sa jedná o pivničné priestory (suterén, prístupný len po schodoch, bez okien) by sa malo zohľadniť vo výške nájomného v porovnaní so štandardnými obchodnými priestormi.

B) REKONŠTRUKCIA A REÁLNY ZAČIATOK PREVÁDZKY

Priestory si vyžadujú zásadné stavebné úpravy, aby boli prevádzky schopné, časovo to odhadujeme cca. na jeden rok, takže začiatok platenia (zápočtu) nájomného by bolo vhodné stanoviť k dátumu kolaudácie.

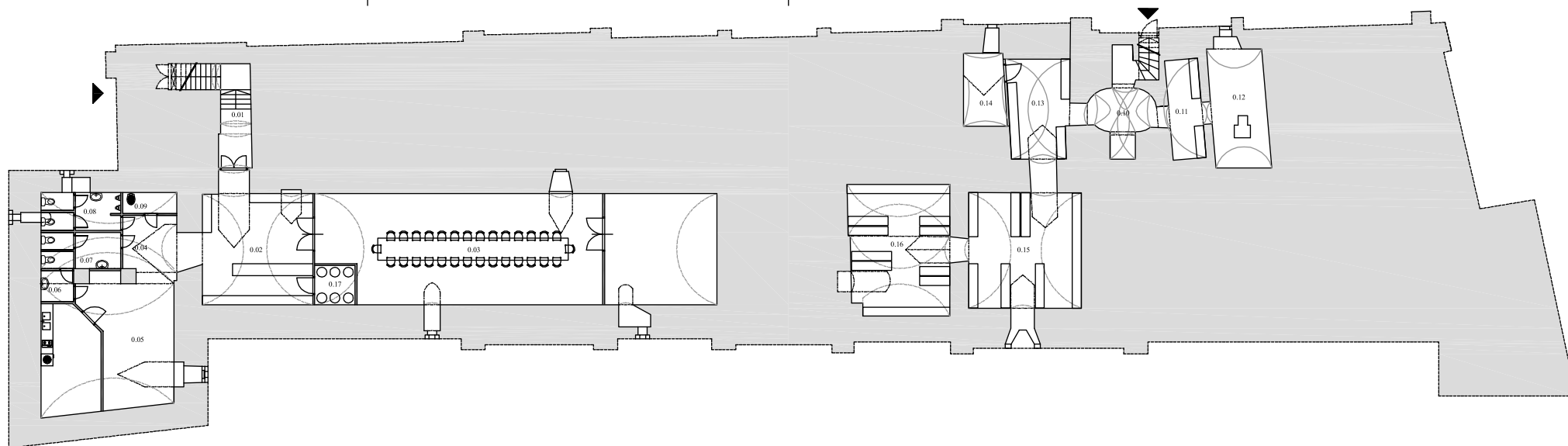
Verím, že uvedené aspekty zohľadníte vo svojom posudzovaní a rozhodovaní.

Dodatočné náklady by ešte tvorili náklady na 3 parkovacie miesta, ktoré by sme chceli riešiť v spolupráci s mestom v rámci plánovanej výstavby parkoviska na ulici Parková.



V Matúškove, 25.3.2014

Hajnalka LENČEŠOVÁ



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

OZN.	NÁZOV MIESTNOSTÍ:	PLOCHA(m ²)	PODLAHA:	POZNÁMKA:
0.01	SCHODISKO	13,70	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.02	PREDSIEŇ	34,60	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.03	VINOTÉKA	110,80	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.04	CHODBA	9,00	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.05	DENNÁ MIESTNOSŤ, KUCHYNKA	41,20	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.06	WC, UMYVÁREŇ ZAMESTNANCI	3,90	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.07	WC, UMYVÁREŇ ŽENY	5,40	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.08	WC, UMYVÁREŇ MUŽI	7,20	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.09	UPRATOVAČKA	2,80	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.10	PREDSIEŇ	15,00	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.11	ARCHÍV VÍN	8,10	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.12	ARCHÍV VÍN	16,00	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.13	ARCHÍV VÍN	13,50	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.14	ARCHÍV VÍN	8,00	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.15	ARCHÍV VÍN	30,60	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.16	ARCHÍV VÍN	32,80	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
0.17	SKLAD SUDOV	3,90	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK

LEGENDA MATERIÁLOV:

	EXISTUJÚCE MURIVO
	NAVRHOVANÉ MURIVO Z PÓROBETÓNOVÝCH TVÁRNIC (PORFIX) hr. 100 mm

HLAVNÝ INŽINIER PROJEKTU: Ing. arch. Ján Špánik

INVESTOR : Hajnalka Lenčéšová

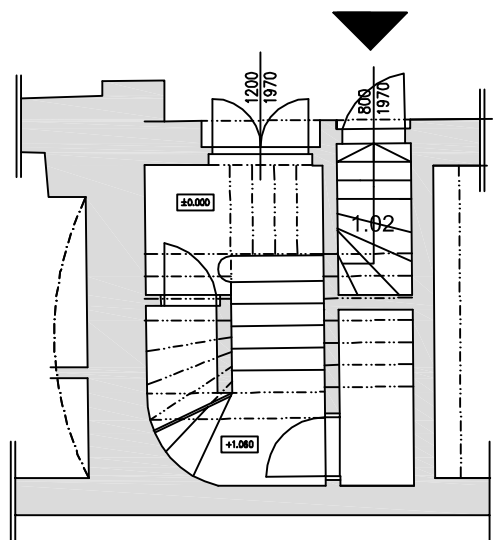
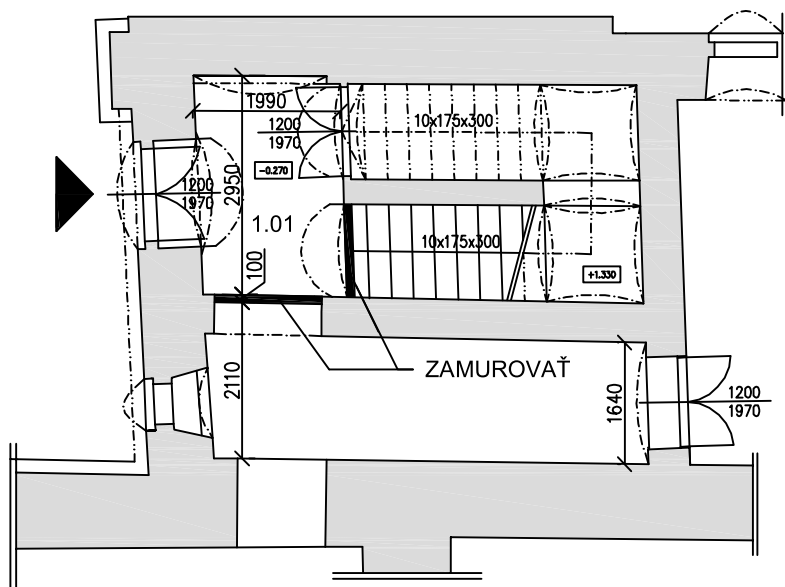
Vinotéka a archív vín v neogotickom kaštieli Galanta

Pôdorys suterénu



ARCH. ŠTÚDIA

1:200



LEGENDA MATERIÁLOV:



EXISTUJÚCE MURIVO



NAVRHOVANÉ MURIVO Z PÓROBETÓNOVÝCH
TVÁRNIC (PORFIX) hr.100 mm

LEGENDA MIESTNOSTÍ:

OZN.	NÁZOV MIESTNOSTÍ:	PLOCHA(m2)	PODLAHA:	POZNÁMKA:
1.01	VSTUP	5,87	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK
1.02	SCHODISKO	2,10	KER. DLAŽBA	KER. SOKLÍK

HLAVNÝ INŽINIER PROJEKTU: Ing. arch. Ján Špánik

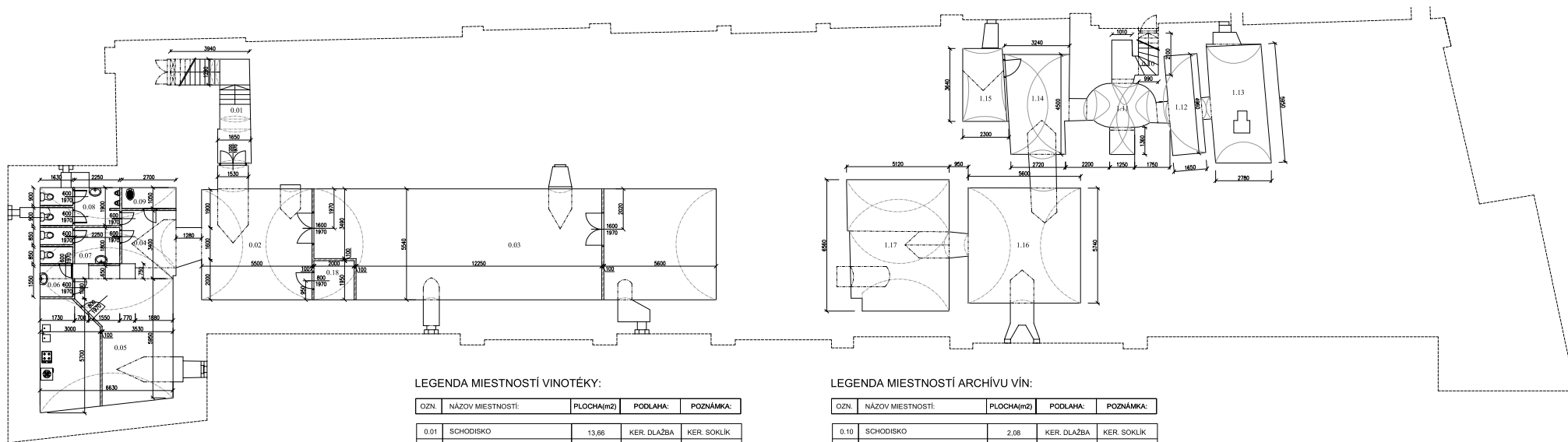
INVESTOR : Hajnalka Lenčేశová

Vinotéka a archív vín v neogotickom kaštieli Galanta
Pôdorys prízemia - detaily vstupu



ARCH. ŠTÚDIA

1:100



LEGENDA MATERIÁLOV:

EXISTUJÚCE MURIVO


NAVROHOVANÉ MURIVO Z POROBETONOVÝCH TVÁRNIC (PORFIX) hr.100 mm

LEGENDA MIESTNOSTÍ VINOTÉKY:

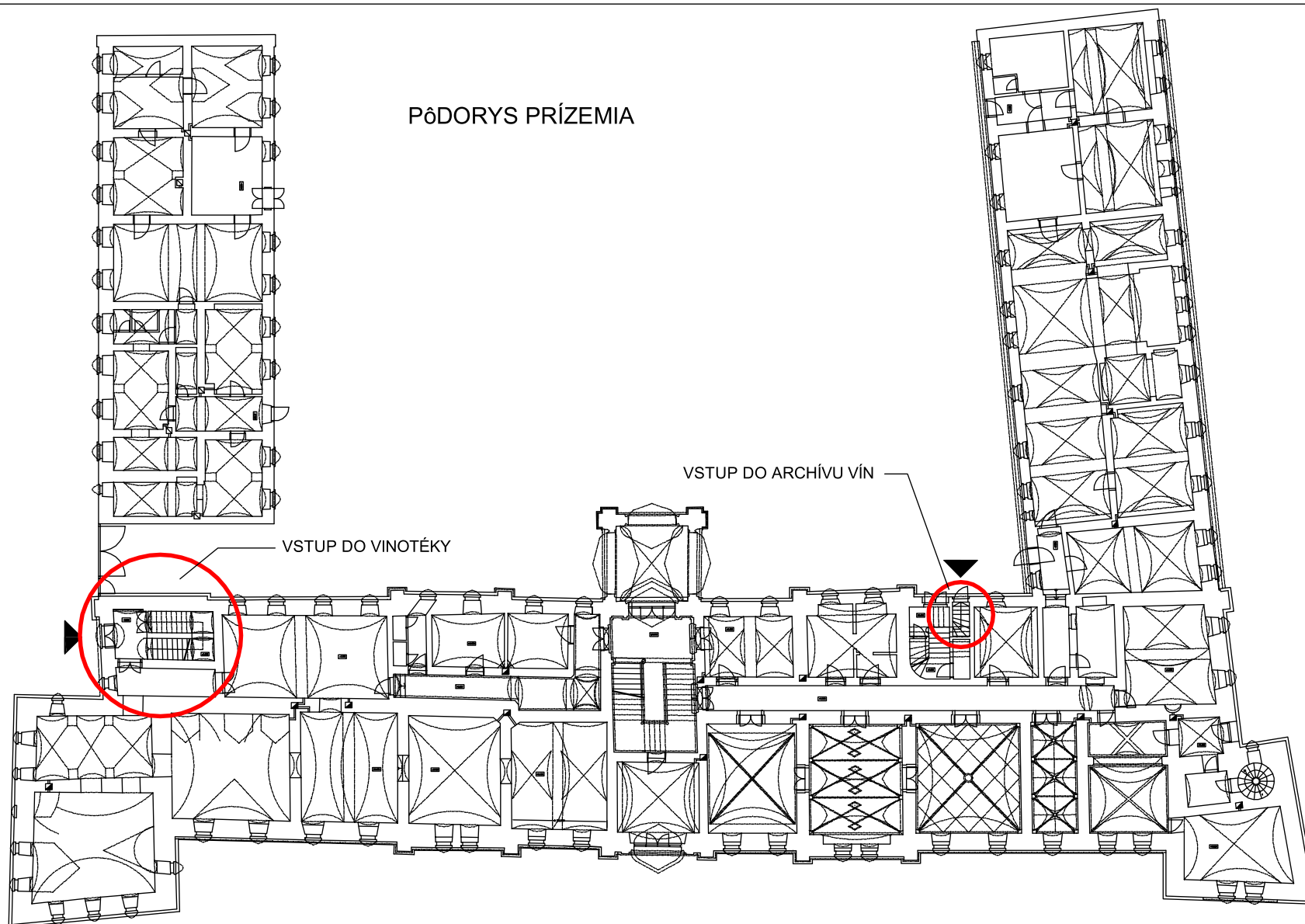
OZN.	NÁZOV MIESTNOSTI:	PLOCHA(m2)	PODLAHA:	POZNÁMKA:
0.01	SCHODISKO	13,66	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK
0.02	PREDSIEN	34,56	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK
0.03	VINOTÉKA	110,80	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK
0.04	CHODBA	9,00	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.05	DENNÁ MIESTNOST, KUCHYNKA	41,21	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.06	WC, UMYVÁREN ZAMESTNANCI	3,91	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.07	WC, UMYVÁREN ŽENY	5,43	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.08	WC, UMYVÁREN MUŽI	7,21	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK
0.09	UPRATOVAČKA	2,84	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK

LEGENDA MIESTNOSTÍ ARCHÍVU VÍN:

OZN.	NÁZOV MIESTNOSTI:	PLOCHA(m2)	PODLAHA:	POZNÁMKA:
0.10	SCHODISKO	2,08	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK
0.11	PREDSIEN	8,70	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK
0.12	ARCHÍV VÍN	8,10	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK
0.13	ARCHÍV VÍN	16,00	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.14	ARCHÍV VÍN	13,50	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.15	ARCHÍV VÍN	8,00	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.16	ARCHÍV VÍN	30,60	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
0.17	ARCHÍV VÍN	32,80	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK
0.18	SKLAD SUDOV	3,90	KER. DLAŽBA	KER. SOKLIK

HLAVNÝ INŽINIER PROJEKTU:	Ing. arch. Ján Spánik		
STAVEBNÚ ČASŤ VYPRACOVALA:	Csilla Ibolya		
ZODP. PROJEKTANT STAVEBNEJ ČASŤI:	Ing. arch. Ján Spánik		
INVESTOR:	Hajnalka Lenčesová		
NÁZOV A MIESTO STAVBY:		STUPEN	ARCH-STUDIO
Vinotéka a archív vín v neogotickom kaštieli Galanta		DATUM	03.2012
		FORMÁT	A4
OBSAH VÝKRESU:	Pódorys suterénu	MIERKA	VÝKRES Č.
		1:100	4

PÔDORYS PRÍZEMIA



HLAVNÝ INŽINIER PROJEKTU: Ing. arch. Ján Špánik

INVESTOR : Hajnalka Lenčesová

Vinotéka a archív vín v neogotickom kaštieli Galanta

Pôdorys prízemí



ARCH. ŠTÚDIA

1:250

Mestský úrad Galanta
Mierové námestie 940/1, 924 18 Galanta
oddelenie rozvoja mesta, oddelenie finančné a majetkové, mestský architekt

Stanovisko k žiadosti

„Prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa v Galante“

Žiadateľ, RESCATOR s.r.o. v zastúpení Hajnalkou Lenčేశovou, konateľkou spoločnosti, predložil dňa 24.4.2014, žiadosť o dlhodobý prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa v Galante. Žiadosť bola doložená architektonickou štúdiou „Vinotéka a archív vín v neogotickom kaštieli Galanta“, predbežným súhlasom vydaným Krajským pamiatkovým úradom Trnava pod č. KPUTT-2014/7355-2/20211/Pe zo dňa 31.3.2014 ako aj Podnikateľským zámerom investora.

Architektonická štúdia zahŕňa návrh využitia dvoch pivničných priestorov kaštieľa, ktoré nie sú prepojené a majú zabezpečený samostatný prístup, stavebnými úpravami s minimálnym zásahom bez narušenia pôvodných konštrukcií vybudovať v jednej časti vinotéku značkových vín s príslušenstvom a v druhej časti archív značkových vín. Stavebnými úpravami by investor zabezpečil obnovu pivničného priestoru hlavnej budovy NGK s celkovou podlahovou plochou **352,60 m²**.

Podnikateľský zámer je zameraný na predmet podnikania v oblasti dovozu značkových vín a vínnych destilátov z okolitých krajín predovšetkým z Maďarska, Rumunska, Rakúska, Slovinska, Ukrajiny, Moldavska, Talianska, Francúzska a Španielska. Ďalej na uskladnenie domácich a zahraničných vín a následný maloobchodný, veľkoobchodný, internetový a predaj v samotných zrekonštruovaných priestoroch kaštieľa, na komerčné skladovanie a archivovanie pre súkromné a právnické osoby a organizovanie komerčných ochutnávok vín s odborným výkladom a prezentáciou.

Pri návrhu finančnej časti dlhodobého prenájmu pivničných priestorov neogotického kaštieľa sme vychádzali z platných Pravidiel na prenechanie priestorov NK do nájmu a započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta ako aj z predloženého podnikateľského zámeru žiadateľa.

Predpokladaná výška investície žiadateľa do majetku mesta: 28 000 EUR

Rozloha prenajatých priestorov : 352,60 m².

z toho: vinotéka 228,60 m² a archív vín 124,00 m²

Doba nájmu: 10 rokov (príp. 15 rokov)

Navrhovaná výška nájomného : 40 EUR/m²/ rok

(podľa finančnej prognózy žiadateľa : cca 30 EUR/m²/rok)

I keď žiadateľ plánuje využívať priestory na dva rozdielne účely a je možné, že prevádzka niektorej časti bude výnosnejšia (podľa vyjadrenia žiadateľa), navrhujeme však **jednotnú sadzbu** nájomného, nakoľko predmetné priestory, ktoré ponúkame tvoria jeden celok a sú rovnakého charakteru s rovnakými vlastnosťami a kvalitou.

Zápočet nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku = **dobe nájmu: 10 rokov,**
t.j. ročný zápočet 2 800 EUR

Výška ročného nájomného pri dodržaní navrhovaných podmienok by predstavovala
11 304 EUR (mesačne 942,- EUR).

(výpočet : $352,60 \text{ m}^2 \times 40 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 14\,104 \text{ EUR ročné nájomné}$
 $14\,104 \text{ EUR} - 2\,800 \text{ EUR zápočet nákladov na zhodnotenie majetku} = 11\,304 \text{ EUR}$)

Nakoľko žiadateľ začne reálne využívať priestory až po kolaudácii stavby - po technickom zhodnotení - a skutočná výška preinvestovaných nákladov bude známa tiež až v tomto období (zápočet nebude možné dovtedy realizovať), bolo by ústretové do doby kolaudácie nájomné vyrúbiť v nižšej, resp. symbolickej sume, napr. 10 EUR/m²/rok (3 526 EUR/ rok).

Kedže správcom budovy neogotického kaštieľa je príspevková organizácia mesta – MsKS, zmluvné vzťahy bude žiadateľ uzatvárať s touto organizáciou.

Uvedený podnikateľský zámer dlhodobého prenájmu a využitia pivničných priestorov na Vinotéku a archív vín ako aj architektonická štúdia stavebných úprav pivničných priestorov je vypracovaná v súlade s Pravidlami na prenechanie priestorov NGK v Galante do nájmu a pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta zo dňa 22.11.2013. Z technického hľadiska je z pohľadu oddelenia rozvoja mesta nutné zo strany žiadateľa zabezpečiť povinné činnosti – predprojektová a projektová príprava (špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek). Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie žiadateľ je povinný po konzultáciách k technickým otázkam s odbornými útvarmi MsÚ (oddelenie rozvoja mesta, architekt mesta, stavebný úrad) a správcom objektu MsKS zadať v zmysle vznesených požiadaviek vypracovanie projektovej dokumentácie a rozpočtu investície, ktorý preukáže reálne investičné náklady na predmetnú rekonštrukciu. Požadované budú aj vyjadrenia dotknutých orgánov – predovšetkým Krajského pamiatkového úradu Trnava v rámci stavebného konania .

Oddelenie v tomto prípade odporúča uzatvoriť so žiadateľom zmluvu o budúcej nájomnej zmluve v náväznosti na stanovené podmienky zo strany finančného a majetkového oddelenia a v súlade platnými „Pravidlami“. Na tieto nevyhnutné úkony v zmysle platných „Pravidiel“ bude v zmluve o budúcej nájomnej zmluve daná žiadateľovi lehota na ich zabezpečenie. Po splnení povinných činností v zmysle „Pravidiel“ môže byť so žiadateľom uzatvorená nájomná zmluva.

Ako variantne riešenie prichádza do úvahy aj vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa v súlade so schválenými „Pravidlami“ a na základe pripravených súťažných podkladov zo strany správcu a MsÚ.

Ing. Peter Aštary, v.r.
mestský architekt

Ing. Mária Kuruczová, v.r.
vedúca finančného a majetkového odd.

Ing. Mária Kulcsárová, v.r.
vedúca oddelenia rozvoja mesta

V Galante dňa 16.6.2014



KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD TRNAVA
Cukrová 1, 917 01 Trnava

Číslo konania: KPUTT-2014/ 7355-2/ 20211/ Pe
Vybavuje Mgr. arch. Petrovič
V Trnave dňa 31.03.2014

ADA ateliér, s. r. o.

Bratislavská 47/59

924 01 Galanta

Vec: Galanta – Neogotický kaštieľ – Vinotéka a archív vín – predbežné stanovisko

Krajský pamiatkový úrad Trnava je podľa § 11 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) vecne a podľa § 9 ods. 5 ako miestne príslušný správny orgán na úseku ochrany pamiatkového fondu na základe žiadosti, ktorú Krajský pamiatkový úrad Trnava prijal dňa 26.03.2014 od ADA ateliér-u, s. r. o., Galanta, o predbežné stanovisko k zámeru realizovať v suteréne Neogotického kaštieľa v Galante vinotéku a archív vín, podľa predloženej dokumentácie „*Vinotéka a archív vín – Neogotický kaštieľ, Galanta*“, ktorú pre Hajnalku Lenčేశová vypracoval Ing. arch. Ján Špánik, 02/2014, vydáva toto

p r e d b e ž n é s t a n o v i s k o :

Krajský pamiatkový úrad Trnava s predloženým zámerom **s ú h l a s í** s podmienkami:

1. Na prízemí musí vstup do schodiska a bočného traktu pri severnej veži zostať otvorený.
2. Neogotický kaštieľ v Galante je národnou kultúrnou zapísanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod číslom 18 /1, preto je nutné po odsúhlasení zámeru vlastníkom objektu ďalej postupovať podľa § 32 ods. 2 pamiatkového zákona.

KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD
TRNAVA
Cukrová 1
917 01 TRNAVA

Ing. arch. Gabriela Kvetanová
riadiateľka

Krajského pamiatkového úradu Trnava

Stanovisko

**komisie investičnej výstavby, životného prostredia a kultúrnych pamiatok MsZ
v Galante zo dňa 02.06.2014**

Žiadosť Hajnalky Lenčéšovej – RESCATOR s.r.o. o dlhodobý prenájom pivničných priestorov v NGK Galanta

Komisia v počte piatich (5) členov súhlasí so žiadosťou žiadateľa o dlhodobý prenájom a zároveň odporúča materiál predložiť na MsZ. Dvaja (2) sa zdržali.

**Ing. Ladislav Fekete
predseda komisie v.r.**

Zapísal: Mgr. Šimaljak



STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku mestského zastupiteľstva v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom riadnom zasadnutí dňa 10.06.2014 prerokovala žiadosť o dlhodobý prenájom pivničných priestorov v NGK Galanta / Hajnalka Lencéšová – RESCATOR s.r.o.

Finančná komisia súhlasí s predloženým podnikateľským zámerom a odporúča MsZ schváliť prenájom pivničných priestorov Neogotického kaštieľa v Galante vo výmere 352,60 m² za týmto účelom. Komisia zároveň odporúča MsZ zaoberať sa navrhovanou výškou ročného nájomného 40€/m² pri dobe nájmu 10 rokov a predpokladanej výške zápočtu nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku.

PaedDr. Peter Černý v.r.
poverený vedením komisie FaSM

Zapisovateľka: Katarína Kluchová

S t a n o v i s k o
z komisie OSCRaRR zo dňa 16. júna 2014

K bodu č. 5 - Podnikateľský zámer spol. RESCATOR s.r.o. – žiadosť o prenájom

Charakteristiku zámeru žiadateľky uviedol Ing. Poľakovský, k finančnej stránke sa vyjadrila Ing. Kuruczová, na prevádzkový režim mestského parku a kaštieľa upozornil Mgr. Kolek. Žiadateľka p. Lenčేశová prezentovala zámer po marketingovej stránke a odpovedala na otázky členov komisie.

Prítomní jednohlasne počtom hlasov 5- členov komisie k zámeru žiadateľky vzniesli nasledovné pripomienky:

- komisia odporučila prenájom pivničných priestorov NGK riešiť v dvoch variantoch t.j.
 - A. priamym zadaním žiadateľovi
 - B. vyhlásením OVS na prenájom NP
- pri ukončení nájomnej zmluvy zo strany nájomcu z objektívneho hľadiska nerefundovať výšku vynaložených nákladov,
- v prípade jednostranného rozhodnutia vlastníka objektu o ukončenie nájmu refundovať nájomcovi výšku vynaložených nákladov,
- pripomienky je potrebné zadefinovať do návrhu zmluvy.

Zsolt Takáč
predseda komisie v.r.

Zapísala: A. Deáková



Pravidlá

na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa v Galante do nájmu a pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta

Mesto Galanta prenajíma nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta Galanta podľa pravidiel ustanovených Všeobecne záväzným nariadením mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 52/2010, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 8/2012 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 17/2013 a ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

1. Účel

- 1.1 Týmto pravidlami sa bližšie upravuje schvaľovanie nájmu priestorov Neogotického kaštieľa v Galante podľa ucelených predmetov ponuky, ktoré tvoria prílohu č. 1 k týmto pravidlám, technické zhodnotenie majetku mesta Galanta nájomcom a spôsob usporiadania nákladov iných osôb, ktoré ich so súhlasom mesta vynaložili na technické zhodnotenie majetku mesta.
- 1.2 Majetkom mesta sa pre účely týchto pravidiel rozumejú nebytové priestory v priestoroch neogotického kaštieľa, ktorých vlastníkom a správcom je mesto Galanta (ďalej len „predmet nájmu“).
- 1.3 Mesto Galanta (ďalej len „prenajímateľ“) prenecháva predmet nájmu do nájmu prednostne obchodnou verejnou súťažou, priamym nájomom za nájomné, za aké sa v tom čase a mieste obvykle prenechávajú porovnateľné predmety nájmu do nájmu alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

2. Postup

2.1 Žiadosť o vykonanie technického zhodnotenia predmetu nájmu.

- 2.1.1 Pokiaľ má právnická alebo fyzická osoba záujem o prenajatie predmetu nájmu, ktorý si vyžaduje technické zhodnotenie nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom nájmu, predloží svoj písomný návrh v súlade s vyhlásenými podmienkami obchodnej verejnej súťaže, požiadavkami prenajímateľa alebo vlastného návrhu, ktorý musí mať náležitosti podľa týchto pravidiel.
- 2.1.2 Nájomca môže požiadať o súhlas k vykonaniu zásahu do predmetu nájmu formou technického zhodnotenia, ktoré je nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom nájmu.
- 2.1.3 Žiadosť musí obsahovať špecifikáciu predmetu nájmu podľa predmetu ponuky uvedenej v prílohe č. 1 týchto pravidiel, účel nájmu, rozsah technického zhodnotenia vyjadrený podrobnou špecifikáciou, vyjadrením Krajského pamiatkového úradu v Trnave (ďalej len „pamiatkový úrad“), predpokladaným rozpočtom, fotodokumentáciou pôvodného stavu a návrhom vysporiadania nákladov za technické zhodnotenie hradené nájomcom.

- 2.1.4 Ak nejde o návrh podaný do obchodnej verejnej súťaže, žiadosť je adresovaná prenajímateľovi, ktorý ju doplní o vyjadrenia oddelenia finančného a správy majetku, oddelenia rozvoja mesta MsÚ v Galante a hlavného architekta mesta. Po posúdení žiadosti a predbežnom prerokovaní so žiadateľom sa návrh postupuje na prerokovanie finančnej a majetkovej komisii, komisii investičnej výstavby, životného prostredia a kultúrnych pamiatok a komisii obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja MsZ Galanta. Po vyjadrení komisii, spolu so svojím stanoviskom, predloží prenajímateľ žiadosť Mestskému zastupiteľstvu Galanta na posúdenie a prijatie uznesenia.

2.2 Schvaľovanie

- 2.2.1 Súhlas k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu udeľuje a spôsob finančného vysporiadania schvaľuje Mestské zastupiteľstvo Galanta.
- 2.2.2 Ak predpokladaná hodnota technického zhodnotenia na predmete nájmu dosiahne 30.000,- € bez DPH, a nájomca požaduje finančné vysporiadanie technického zhodnotenia predmetu nájmu s prenajímateľom, súhlas prenajímateľa k realizácii technického zhodnotenia nájomcom musí obsahovať podmienku zabezpečenia dodávateľa stavebných prác postupom podľa zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a účasťou zástupcov prenajímateľa v komisii na vyhodnotenie súťažných návrhov.
- 2.2.3 Súhlas prenajímateľa s technickým zhodnotením predmetu nájmu nájomcom je možné vydať
- a) bez záväzku prenajímateľa na úhradu vynaložených nákladov stavebných prác,
 - b) so záväzkom prenajímateľa na úhradu vynaložených nákladov stavebných prác, po ich ukončení,
 - c) so zápočtom vynaložených nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu s cenou nájmu, a to na základe dohody o vzájomnom započítaní.
 - d) so záväzkom nájomcu, že za technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude požadovať od prenajímateľa žiadne finančné alebo iné vyrovnanie.
- 2.2.4 Ak prenajímateľ dal súhlas na technické zhodnotenie, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien predmetu nájmu (odpisov technického zhodnotenia), ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu nájmu.
- 2.2.5 Ak nájomca vykonal technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný po ukončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a nemá nárok na úradu vynaložených nákladov, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak. Požadovať od nájomcu v prípade skončenia nájmu vrátenie predmetu nájmu v stave, v akom ho prevzal nie je možné vtedy, ak sa tak strany dohodli, alebo ak boli vykonané na prenajatej nehnuteľnosti také zmeny, ktoré sa stali jej trvalou súčasťou a ktorých odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu predmetu nájmu a/alebo neúmerne zvýšeným výdavkom nájomcu.
- 2.2.6 Pred začatím prác je nájomca povinný predložiť doklady v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, t.j. stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby alebo stavebných úprav a schválenie rozsahu a postupu prác pamiatkovým úradom.

- 2.2.7 Ak sa nájomca zaväzuje, že nebude požadovať úhradu nákladov za technické zhodnotenie predmetu nájmu, môže prenajímateľ zachovať výšku nájomného dohodnutého pred zmenou majetku aj v technicky zhodnotenom predmete nájmu po dobu nájmu.
- 2.2.8 Ak nájomca bude požadovať úhradu nákladov zápočtom s nájomným počas nájmu, alebo úhradou nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu po skončení nájmu, prenajímateľ zvýši nájomné primerane novej kvalite predmetu nájmu.
- 2.2.9 Výdavky na technické zhodnotenie odsúhlasené prenajímateľom, bude nájomca uhrádzať z vlastných zdrojov.
- 2.2.10 V prípade, že sa jedná o zložitejšie stavebné úpravy alebo dispozičné zmeny predmetu nájmu, zásahy do nosných konštrukcií, zmeny vonkajšieho vzhľadu, je nutné doložiť k žiadosti projektovú dokumentáciu, rozpočet, výkaz výmer a v prípade zásahu do nosných konštrukcií aj statický posudok. V každom jednotlivom prípade je súčasťou žiadosti aj vyjadrenie pamiatkového úradu.
- 2.2.11 Súhlas s vykonaním stavebných úprav, ktoré nie sú investičného charakteru (opravy), vydáva na základe písomnej žiadosti nájomcu prenajímateľ, ktorý posúdi jej opodstatnenosť a výšku nákladov. Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi. V tomto prípade si náklady hradí nájomca bez nároku na zápočet nákladov s nájomným.

2.3 Zmluvné vzťahy

- 2.3.1 Na základe schvaľujúceho uznesenia Mestského zastupiteľstva Galanta, prenajímateľ uzatvorí so žiadateľom prednostne zmluvu o budúcej nájomnej zmluve v prípade uvedenom v bode 2.1.1 a 2.2.10 s odkladacími a rozvázovacími podmienkami, ktoré zabezpečia splnenie podmienok ustanovených uznesením a s týmito pravidlami.
- 2.3.2 Každá zmena zmluvných podmienok podlieha predchádzajúcemu schváleniu Mestským zastupiteľstvom Galanta.
- 2.3.3 Prenajímateľ môže uzavrieť so žiadateľom aj koncesnú zmluvu na uskutočnenie stavebných prác podľa ustanovení § 9c až 9e zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2.4 Spôsoby vysporiadania nákladov na zmenu veci alebo za technické zhodnotenie hradené nájomcom.

Úhradu nákladov investícií na technické zhodnotenie je možné realizovať nasledovnými spôsobmi:

2.4.1 Úhrada nákladov v roku uvedenia zmien prenajatého majetku do užívania:

Prenajímateľ uhradí vynaložené náklady nájomcovi po ukončení stavebných prác (kolaudácii) a o túto čiastku navýši zostatkovú hodnotu majetku. Z toho dôvodu bude zmeny na majetku odpisovať prenajímateľ spolu s majetkom, t. j. zo zvýšenej zostatkovej ceny technicky zhodnoteného majetku. V súvislosti s tým bude upravená aj výška nájmu.

2.4.2 Po ukončení nájmu:

Nájomca môže (za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, alebo v dodatku k nájomnej zmluve) od prenajímateľa požadovať úhradu vynaložených nákladov po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania majetku (amortizácia nákladov na technické zhodnotenie prenajatého

priestoru). Do doby započítania nákladov odpisy z technického zhodnotenia vykonáva nájomca.

2.4.3 Úhrada nákladov na technické zhodnotenie vecí:

Náklady na technické zhodnotenie v rozsahu uvedenom v zmluve resp. dodatku znáša mesto Galanta ako vlastník predmetu nájmu. Žiadosť o zaradenie výdavkov do rozpočtu mesta určených na refundáciu technického zhodnotenia musí obsahovať údaje, z ktorých je zrejmá výška nákladov, amortizácia za dobu užívania, výška a spôsob započítania nájomného a požadovaná čiastka na refundáciu.

2.4.4 Vzájomný zápočet:

V prípade, že sa prenajímateľ v nájomnej zmluve alebo v dodatku nájomnej zmluvy, resp. samostatnou zmluvou zaviazal uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na technické zhodnotenie predmetu nájmu, môže tieto náklady započítať oproti prípadnému dlžnému nájomnému alebo oproti nájomnému, splatnému v budúcnosti, ktoré má podľa nájomnej zmluvy platiť v nasledujúcom období.

2.4.5 V prípade odpredaja zhodnoteného predmetu nájmu tretej osobe a povinnosti mesta na úhradu nákladov technického zhodnotenia, je zdrojom pre úhradu týchto nákladov kúpna cena majetku, z ktorej budú vyčlenené prostriedky pre tento účel a budú uhradené nájomcovi.

2.5 Dokladovanie investícií

2.5.1 Nájomca predmetu nájmu za účelom započítania nákladov vynaložených na zmeny predmetu nájmu preukazuje ich výšku a druh podľa povahy veci a spôsobu obstarania najmä účtovnými dokladmi (§ 10 zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov) a inými dokladmi, a to najmä:

- a) Zápis o odovzdaní a prevzatí prenajatého majetku prenajímateľom nájomcovi s podrobným popisom technického stavu pred vykonaním zmeny (stavebných úprav), v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre prevádzku.
- b) Projektová dokumentácia, vrátane rozpočtu stavebných prác, podľa ktorej nájomca prispôbi prenajatý majetok účelu nájmu.
- c) Objednávka alebo zmluva o dielo, prípadne iná zmluva, na vykonanie stavebných úprav daného prenajatého majetku pre účely nájmu.
- d) Dodávateľská faktúra so súpismi vykonaných prác alebo s dodacími listami vystavené na nájomcu, doložené dokladom o úhrade (napr. výpis z účtu v peňažnom ústave), daňové doklady.
- e) Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa k realizácii investície.
- f) Rozhodnutie príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie, rozhodnutie o zmene užívania stavby, kolaudačné rozhodnutie).
- g) Iné právoplatné rozhodnutie príslušného správneho orgánu.
- h) Odborné prehliadky vybraných technických zariadení.
- i) Protokol o odovzdaní a prevzatí diela (vykonaných stavebných prác v prenajatom priestore).
- j) Doklad (potvrdenie) daňového úradu, že nájomca je platiteľom DPH - v prípade zápočtu, že nájomca

1. je platiteľom DPH a uplatnil si odpočet DPH na predmetné daňové doklady - hodnota zápočtu je bez DPH,
 2. nie je platiteľom DPH - hodnota zápočtu je s DPH.
- k) Znalecký posudok k určeniu nákladov na zhodnotenie a to v prípade, ak nájomca z objektívnych dôvodov nie je schopný zabezpečiť doklady podľa bodu 2.5.1 a v prípade, že investície na technické zhodnotenie majetku boli vytvorené vlastnou činnosťou.

3. Rôzne


- 3.1 Prenajímateľ vykonáva kontrolu vykonávaného technického zhodnotenia na predmete nájmu počas realizácie, posudzuje oprávnenosť a opodstatnenosť výšky nákladov podľa predloženého projektu, rozpočtu, potrieb mesta (špecifikované v súhlase vlastníka) a kontrolu úplnosti dokladov.
- 3.2 Prenajímateľ bezodkladne po ukončení prác na technickom zhodnotení predmetu nájmu nájomcom spíše s nájomcom „Protokol o ukončení technického zhodnotenia“ s popisom prác, podrobnou fotodokumentáciou a s konečným vyúčtovaním nákladov technického zhodnotenia predmetu nájmu.

4. Záverečné ustanovenia

- 4.1 Pravidlá na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa v Galante do nájmu a pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta boli schválené v Mestskom zastupiteľstve Galanta dňa 19. 11. 2013, uznesením č. 302/Z-2013 a nadobúdajú platnosť 1. 12. 2013.

V Galante 22. 11. 2013




Mgr. Ladislav Maťašovský
primátor

Výklad pojmov:

- a) **Investíciami** sa rozumie suma kapitálových výdavkov vynaložených na získanie konkrétneho druhu majetku, teda peňažný náklad (výdavok) do majetku, (ďalej len „investície“), investície môžu byť obstarané odplatne, alebo vytvorené vlastnou činnosťou.
- b) **Majetkom** je časť aktív účtovnej jednotky, ktoré sú výsledkom minulých udalostí, dajú sa oceniť a vykazujú sa v súvahe alebo vo výkaze o majetku a záväzkoch.
- c) **Technické zhodnotenie** sú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku a nehmotnom majetku limit, ktorý je vymedzený v § 22 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov v úhrne za zdaňovacie obdobie, technické zhodnotenie je vymedzené v § 29 zákona č. 595/2003 Z. z o dani z príjmov v znení neskorších predpisov,
- d) **Stavebnými úpravami** sú také zásahy do hmotného majetku, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zámenu použitého materiálu pri dodržaní porovnateľných vlastností - takáto výmena je považovaná za opravu.
- e) **Opravami** sa odstraňujú poruchy na majetku, alebo také prekážky, ktoré bránia alebo obmedzujú jeho riadne užívanie na dosiahnutie na účel, na ktorý je tento majetok určený, jedná sa o práce na majetku, ktoré ho uvedú do predchádzajúceho stavu. Nemožno ich zamieňať za také úpravy na majetku, ktoré zvyšujú jeho hodnotu, zhodnocujú ho, zvyšujú a rozširujú jeho použiteľnosť.
- f) **Rekonštrukciou** sa rozumie taký zásah do hmotného majetku, ktorý má za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zámenu použitého materiálu pri dodržaní jeho porovnateľných vlastností.
- g) **Modernizáciou** sa rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti hmotného majetku o také súčasti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria nedeliteľnú súčasť majetku. Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.

Predmet ponuky priestorov v Neogotickom kaštieli a vymedzený účel nájmu

Predmet ponuky:

Nebytové priestory jasne identifikované ako samostatný celok v rámci priestorového usporiadania Neogotického kaštieľa v zmysle grafickej prílohy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou týchto pravidiel. Predmet ponuky sa člení nasledovne:

1. Pivničné priestory

Priestory so samostatným vstupom určené k okamžitému prenájmu. Využitie v prvom rade na propagáciu oblastných pestovateľských výrobkov.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- interiérové práce, vstupné schodisko a vstupné dvere s príslušnou spevnenou plochou.

2. Južné krídlo

Priestor ako samostatný objekt /vrátane podkrovia/ je stavebný nedeliteľný celok. Ponúka priestory pre kancelárie, tematické dlhodobé výstavy, prípadne iné aktivity. Dôležitá súčasť projektovej prípravy bude vyriešenie dopravného napojenia objektu na stávajúce komunikácie. Priestor by mal v prvom rade poskytnúť priestor pre zázemie kultúrno-spoločenských podujatí realizovaných na nádvorí Neogotického kaštieľa.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- fasádne práce,
- interiérové práce.

3. Severná veža

Objekt urbanisticky nadväzujúci na dnes zrekonštruované severné krídlo s už vyriešeným prístupom a napojením na komunikačný systém parku. V prípade prenajatia pivničných priestorov môže byť vítaným doplnkom činnosti vyplývajúcich z účelu prenájmu. Taktiež je to priestor s najreálnejšou ponukou pre podnikateľské aktivity.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- fasádne práce,
- interiérové práce.

4. Južná veža

Objekt nadväzujúci na južné krídlo s možnosťou rozšírenia jeho kapacít. Priestor ponúka reprezentačné priestory vo veži, jeho silueta tvorí podklad pre erb mesta Galanta, čo môže byť v konečnom dôsledku prestížnou záležitosťou. Samozrejme tak ako pri južnom krídle, treba veľmi precízne vyriešiť napojenie na dopravno-komunikačný systém parku. Ponuka využitia objektu prevažne na muzeálne účely.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- fasádne práce,
- interiérové práce.

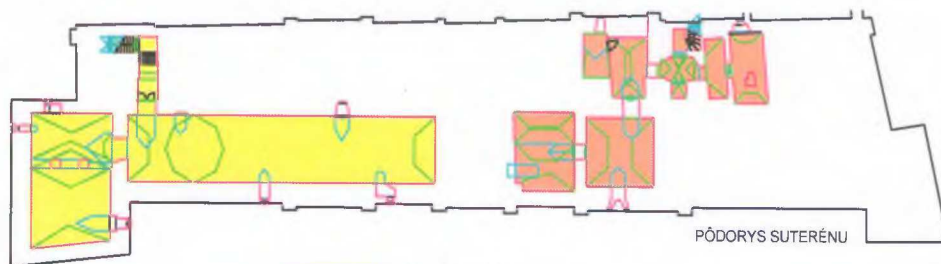
5. Hlavná budova

Objekt je 2 podlažný a jeho postavenie je najrozsiahlejšie a zároveň dominantné v rámci skladby celého kaštieľa. Náplň a využitie predstavuje širokú škálu možností. Od ponuky na školiace stredisko s ubytovaním, kancelárie až po verejnosti prístupné múzeum s exponátmi z celého okolia. Všetky investície musia byť presne lokalizované v súvislosti s dispozíciou objektu a jeho komunikačných možností. Potom bude možné prenajímať a rekonštruovať hlavnú budovu etapovite.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- fasádne práce,
- interiérové práce.

Grafická príloha predmetu ponuky:



PÔDORYS SUTERÉNU

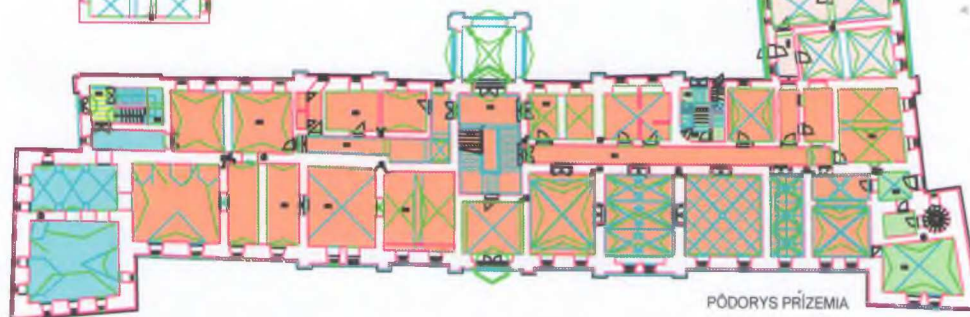
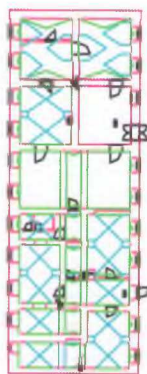
PIVNIČNÉ PRIESTORY

JUŽNÉ KRÍDLO

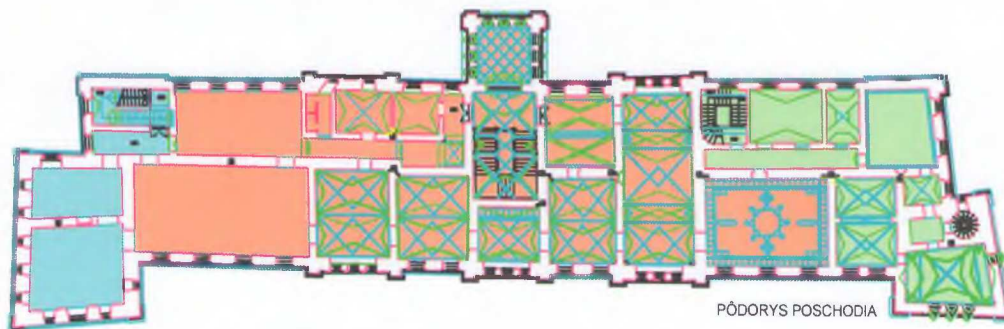
SEVERNÁ VEŽA

JUŽNÁ VEŽA

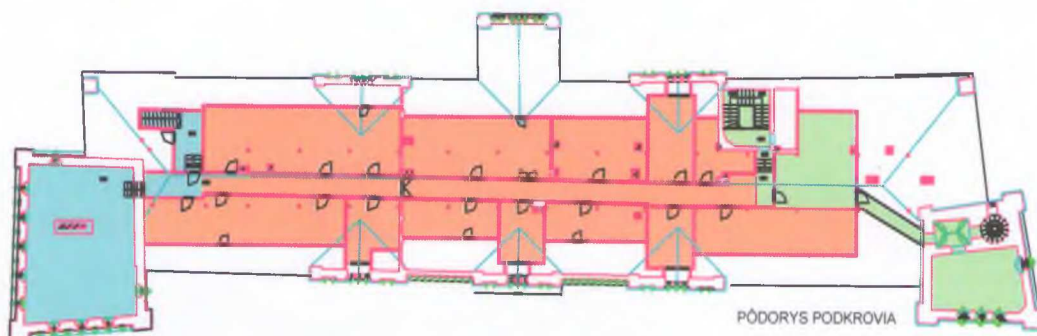
HLAVNÁ BUDOVA



PÔDORYS PRÍZEMIA



PÔDORYS POSCHODIA



PÔDORYS PODKROVIA



PÔDORYS JUŽNEJ VEŽE