

M E S T S K Ý Ú R A D V G A L A N T E

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 13. mája 2025

K bodu č.²⁵ : Návrh na schválenie zámeru uzatvorenia dodatku č.1 k nájomnej zmluve z dôvodu hodného osobitného zreteľa – nájomca Hai Chau Le

Návrh predkladá:

Mgr. Peter Kolek v.r.
primátor mesta

Materiál obsahuje:

- A/ Návrh uznesenia
- B/ Dôvodová správa
- C/ Zámer
- D/ Prílohy
- E/ Stanovisko komisie finančnej a správy majetku pri MsZ v Galante

Návrh spracoval:

Ing. Lucia Nagyová v.r.
vedúca oddelenia správy majetku

V Galante, dňa 04.05.2025

Návrh uznesenia

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

schvaľuje

zámer na uzatvorenie dodatku č. 1 nájomnej zmluvy z dôvodov hodného osobitného zreteľa na nebytový priestor o výmere 73,74 m², postavený na C KN pozemku parc. č. 1660/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 4679, pre obec Galanta, okres Galanta, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom

v prospech spoločnosti Hai Chau Le, so sídlom Fučíkova 127/107, 925 21 Sládkovičovo, IČO: 40 427 315, za účelom poskytovania služieb manikúra, pedikúra, za nájomné vo výške 9 361,29 €/rok/objekt, s dobou nájmu na 5 rokov,

a žiada

prednostu úradu

o zabezpečenie všetkých potrebných právnych úkonov súvisiacich so schvaľovacou časťou uznesenia.

Termín: máj 2025

Dôvodová správa

Dňa 31.08.2020 uzavrela spoločnosť BYSPRAV spol. s.r.o., IČO: 36 226 599, so sídlom Nová Doba č. 924/13, 924 01 Galanta ako prenajímateľ a Hai Chau Le, IČO: 40 427 315, so sídlom Fučíkova 127/107, 925 21 Sládkovičovo ako nájomcom, Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 436/2020 (ďalej len „Zmluva o nájme“), ktorá sa týka dočasného užívania nebytového priestoru, nachádzajúci sa ulici Hlavná č. 945 o celkovej podlahovej ploche 71,00 m².

Dňa 06.02.2024 uzavreli pôvodný prenajímateľ BYSPRAV spol. s.r.o., nový prenajímateľ Mesto Galanta a nájomca Hai Chau Le, Zmluvu o zmene účastníkov Nájomnej zmluvy č. 436/2020 zo dňa 31.08.2020, na základe ktorej došlo k zmene zmluvných strán tejto zmluvy. Táto zmena bola dohodnutá všetkými zmluvnými stranami a následne formálne potvrdená uzavretím Zmluvy o zmene účastníkov Nájomnej zmluvy.

Dňa 17.03.2025 Mesto Galanta ako nový prenajímateľ obdržal od nájomcu Hai Chau Le, Žiadosť o predĺženie nájmu nebytového priestoru na ulici Hlavná č. 945 v Galante. V rámci návrhu na predĺženie Zmluvy o nájme došlo aj k zmene výmery prenajatého priestoru, a to z pôvodných 71,00 m² na nových 73,74 m². Vypočítaná podlahová plocha je stanovená znaleckým posudkom č. 16/2025, ktorý vypracovala dňa 20.03.2025 znalkyňa Mgr. Ing. Ľubica Chomčová, evidenčné číslo: 911 293, zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti SR pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností.

Daná zmena má vplyv aj na výšku mesačného nájomného, ktorá sa navrhuje v sume 780,11 EUR.

V zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) je obec povinná pri nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhoduje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, zverejniť zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom, najmenej na 15 dní pred schvaľovaním nájmu a osobitný zreteľ musí byť v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Galanta je uvedený v Čl. 12 ods. 6 písm. d), nakoľko vzhľadom na okolnosti prípadu by nájom majetku mesta priamym prenájmom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne.

V súvislosti s vyššie uvedeným uvádzame aktuálny stav týkajúci sa nebytového priestoru a zároveň predkladáme náš návrh na predĺženie Zmluvy o nájme k tomuto nebytovému priestoru:

Súčasný stav k nebytovému priestoru:

Nebytový priestor: Hlavná č. 945 v Galante

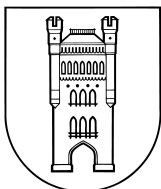
Nájomca: Hai Chau Le, so sídlom Fučíkova 127/107, 925 21 Sládkovičovo

IČO:	40 427 315
Účel nájmu:	poskytovanie služieb manikúra, pedikúra
Doba nájmu:	na dobu určitú od 01.09.2020 do 31.08.2025 s výpovednou lehotou 3 mesiace
Plocha nebytového priestoru:	71,00 m ²
Nájomné za m ² /rok:	126,95 €
Nájomné mesačne:	751,10 €
Ročné nájomné:	9013,20 €

Návrh na predĺženie nájomnej zmluvy a úpravu jej podmienok k nebytovému priestoru:

Nebytový priestor:	Hlavná č. 945 v Galante
Nájomca:	Hai Chau Le, so sídlom Fučíkova 127/107, 925 21 Sládkovičovo
IČO:	40 427 315
Účel nájmu:	poskytovanie služieb manikúra, pedikúra
Doba nájmu:	na dobu určitú od 01.09.2025 do 31.08.2030 s výpovednou lehotou 3 mesiace
Plocha nebytového priestoru:	73,74 m ²
Nájomné za m ² /rok:	126,95 €
Nájomné mesačne:	780,11 €
Ročné nájomné:	9361,29 € (režijné náklady nie sú súčasťou sumy za nájomné)

Stanovisko Komisie finančnej a správy majetku MsZ v Galante je súčasťou predkladaného materiálu.



Mesto Galanta

Mestský úrad Galanta

Mierové námestie č. 940/1, 924 18 Galanta

P. O. Box 43

**Zverejnenie zámeru nájmu priestorov
z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Mesto Galanta, Mestský úrad Galanta, Mierové námestie č. 940/1, 924 18 Galanta v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) zverejňuje zámer nájmu priestorov vo vlastníctve mesta Galanta, nachádzajúci sa v k.ú. Galanta, obec Galanta, okres Galanta bližšie špecifikovaný nižšie.

Predmet nájmu: nebytový priestor v celkovej výmere 73,74 m², nachádzajúci sa na prízemí budovy so súpisným číslom 945 na Hlavnej ulici v Galante, ktorý je zapísaný na LV č. 4679 vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom pre obec a k.ú. Galanta

Účel nájmu: Poskytovanie služieb manikúra, pedikúra

Doba nájmu: na dobu určitú od 01.09.2025 do 31.08.2030 s výpovednou lehotou 3 mesiace

Cena za prenájom: Nájomné je stanovené vo výške 9361,29 €/rok

Dôvod hodný osobitného zreteľa: V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Galanta Čl. 12 ods. 6 písm. d). ak sa jedná o nájom nehnuteľného majetku mesta dlhodobému užívateľovi prenajímaného majetku mesta, ak s ohľadom na okolnosti prípadu by nájom majetku mesta priamym prenájomom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne.

Zámer nájmu priestorov je zverejnený:

- na úradnej tabuli Mesta Galanta od
- na internetovej stránke Mesta Galanta www.galanta.sk od
- a iným vhodným spôsobom.

Doba zverejnenia:

V Galante, dňa

Mgr. Peter Kolek
primátor mesta

Znalkyňa: Mgr. Ing. Ľubica Chomčová
znalkyňa v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo: 911 293
Adresa: Gaň, Brakoň 279
Email: chomcovalubica@gmail.com
Telefón: 0903 961 979

Zadávatel': Hai Chau Le
Sládkovičovo, Fučíkova 127/107
IČO: 40 427 315

Číslo objednávky: ústna zo dňa 10.03.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2025



Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti, podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, nebytového priestoru č. 9 na prízemí v Galante na Hlavnej ulici s.č. 945, zapísaného na LV č. 4679 v k.ú. Galanta, pre účel uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Počet listov (z toho príloh): 19 (z toho 12 listov príloh)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti, podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, nebytového priestoru č. 9 na prízemí, v Galante na Hlavnej ulici s.č. 945, zapísaného na LV č. 4679 v k.ú. Galanta, pre účel uzatvorenia nájomnej zmluvy.

2. Účel znaleckého posudku:

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

(rozhodujúci pre stanovenie stavebnotechnického stavu)

20.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

26.03.2027

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Dodané zadávateľom:

Zmluva o nájme nebytových priestorov

b) Získané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 4679 k.ú. Galanta vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.03.2025

Kópia z KM k.ú. Galanta vytvorená cez katastrálny portál dňa 22.03.2025

Územný plán mesta Galanta

Zameranie nebytového priestoru a vyhotovenie pôdorysu a fotodokumentácie priestoru.

Konzultácie s objednávatelom pre upresnenie časovo technických údajov o nehnuteľnosti.

6. Použité predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Zborník prednášok k vyhl.č. 492/2004 Z.z. z 11. 2010, vydala ŽU v Žiline, ÚSI, ISBN 978-80-554-0285-7

Zborník prednášok z 5. Konferencie súdnych znalcov 2012, 15-16 jún 2012, vydal UÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

Ohodnocovanie nehnuteľností -Ilavský, Nič, Majdúch, vydal MIPress, Bratislava 2012, ISBN978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

Základné pojmy

- *Všeobecná hodnota (VŠH)* je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- *Východisková hodnota (VH)* je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete).

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác

- a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrtroku 2018 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.
 - k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.
 - k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.
 - k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.
 - k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.
- *Nedokončené stavby* – rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.
 - *Technická hodnota (TH)* je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
 - *Opotrebenie stavby (O)* sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.
 - *Technický stav stavby (TS)* je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby
 - *Vek stavby (V)* – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať.
 - *Životnosť stavby (Z)* – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby sa určuje s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu
 - *Zostatková životnosť stavby (T)* – je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Vzhľadom na veľký počet ponúkaných nebytových priestorov v meste Galanta, ktoré sú v ponuke realitných kancelárií, som pristúpila k stanoveniu všeobecnej hodnoty nájmu porovnávacou metódou. V súčasnosti ponuka nebytových priestorov v meste výrazne prevyšuje reálny dopyt.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (podlahová plocha) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Vzhľadom k tomu, že objekt slúži ako nebytový priestor, obchodné priestory na Hlavnej ulici, je v prenájme a je schopný prinášať výnos, bola stanovená VŠH porovnávacou metódou, ktorá vzhľadom na množstvo priestorov na prenájom v meste, je pre stanovenie nájmu najvhodnejšia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 4679 k.ú. Galanta

A. Majetková podstata:

STAVBY

S.č. 945 na parc. č. 1660/1-2 9 – bytový dom

Právny vzťah k pozemkom p.č. 1660/1 pod stavbou nie je evidovaný na LV a k p.č. 1660/2 evidovaný na LV č. 3540. Bytový dom je umiestnený v k.ú. Galanta, na Hlavnej ulici

NEBYTOVÉ PRIESTORY

Vchod : 5prízemie č. nebyt. priestoru 9

Podiel na spoloč. častiach a spoloč. zar. domu

a na príslušenstve 799/10000

VLASTNÍCI

1 Mesto Galanta v podiele 1/1

C. Ťarchy

Podľa LV

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.03.2025. Zameranie nehnuteľností bolo vykonané dňa 20.03.2025 laserovým prístrojom Leica. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.03.2025 mobilným telefónom. Pri miestnej obhliadke nebol predložený pôdorys nebytového priestoru. Bolo vykonané skutkové zameranie a následne bol vyhotovený pôdorys nebytového priestoru. Nebytový priestor je rekonštruovaný. Nameraná plocha nebytového priestoru je 73,74 m², plocha uvádzaná v nájomnej zmluve je 71 m². Pre výpočet uvažujem skutočne nameranú plochu. Skutkový stav zachytáva pôdorys a fotodokumentácia, ktoré sú v prílohovej časti znaleckého posudku.

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

Pre vypracovanie ZP nebol predložený pôdorys nebytového priestoru. Bolo vykonané skutkové zameranie a následne bol vyhotovený pôdorys nebytového priestoru.

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

Nebytový priestor č. 9 na prízemí vo vchode 5 v bytovom dome s.č. 945 na p.č. 1660/1-2 je evidovaný na LV č. 4679 k.ú. Galanta, ako zariadenie obchodu. V súčasnosti je priestor využívaný pre služby. Podiel na spoloč. častiach a spoloč. zar. domu a na príslušenstve nebytového priestoru č. 9 je vo veľkosti 799/10000. Nebytový priestor č. 9 je vo výlučnom vlastníctve mesta Galanta. Druh nebytového priestoru 1 – zariadenie obchodu. Tarchy podľa LV.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Nebytový priestor č. 9, vchod 5, prízemie, Galanta, Hlavná s.č. 945
- Nájom nebytového priestoru

g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Nie sú

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

www.obecgalanta.sk/obec/uzemny-plan-obce

STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			PLOCHY OBYTNÉHO ÚZEMIA BYTOVÝCH DOMOV
			PLOCHY OBYTNÉHO ÚZEMIA RODINNÝCH DOMOV
			PLOCHY ZMIEŠANÉ BYTOVÝCH DOMOV A OBCIANSKEJ VYBAVENOSTI
			PLOCHY ZMIEŠANÉ RODINNÝCH DOMOV A OBCIANSKEJ VYBAVENOSTI
			PLOCHY OBCIANSKEJ VYBAVENOSTI



2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 9, prízemie Galanta, Hlavná 945

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 9 na prízemí v bytovom dome, s.č. 945 v Galante, na Ulici Hlavnej. Na 1. NP sa nachádzajú 4 nebytové priestory, na 2. a 3. NP sú byty. V lokalite sú zavedené všetky inžinierske siete. Nebytový priestor je zapísaný na LV č. 4679 v k.ú. Galanta ako zariadenie obchodu, v súčasnosti je využívaný pre služby. Bytový dom je murovaný, úplne podpivničený s 3. NP, zastrešený sedlovou strechou s vykonávanou bežnou údržbou. Nebytový priestor, obchodné priestory č. 9 na 1. NP, sú rekonštruované. Podľa vyjadrenia správcu bytu, je bytový dom z roku 1960. Životnosť murovaných bytových domov je 100 rokov.

Bytový dom s.č. 945, Hlavná ulica

Bytový dom je murovaný, v pôvodnom stave s vykonávanou bežnou údržbou. Bytový dom je umiestnený v radovej zástavbe podobných domov na Hlavnej ulici v centre mesta. Bytový dom má 2 vchody a 12 bytov a na 1. NP sa nachádzajú 4 nebytové priestory pre obchod a služby, prístupné z Hlavnej ulice. Vstup do bytov je z dvorovej časti. Bytový dom je murovaný z tehál. Zastrešený je sedlovou strechou, krytina je pálená pôvodná. Bytový dom je úplne podpivničený a má 3. NP. Na 1. NP sa nachádzajú obchody a služby, obchody a manikúra a pedikúra. Stropy sú železobetónové. Schodište je dvojramenné s povrchom z terazza. Povrch podest je z liateho terazza a dlaždíc, na 1. PP je cementový poter. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné strechy, parapety hliníkové. Vonkajšie omietky brizolitové s novým náterom. Vnútorne omietky v spoločných častiach sú vápenné hladké a olejový náter. Dvere vstupné plastové. Okná plastové a výkladové na 1. NP. Nebytové priestory sú rekonštruované. Vykurovanie má každý byt aj nebytový priestor samostatné, kúrenie plynové a prípravu teplej vody. Elektroinštalácia svetelná. Vodovod, kanalizácia a plyn napojené na centrálné rozvody. Bytový dom nemá výťah. Na 1. PP sa nachádzajú pivnice. Podlahy sú cementový poter, okná jednoduché kovové.

Spoločnými časťami domu sú:

Základy domu, nosný systém, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú:

Spoločné miestnosti, bleskozvody, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, plynové prípojky, vodovodné prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Nebytový priestor č. 9, prízemie

Nebytový priestor, poskytovanie služieb manikúra a pedikúra, sa nachádzajú na prízemí bytového domu s.č. 945, prístup je priamo z verejného priestranstva. Priestory pozostávajú z priestoru manikúry, v zadnej vyvýšenej časti je pedikúra, masáž, kancelária, technická miestnosť a WC. Priestory sú rekonštruované. Vnútorne omietky sú hladké, prevažne však umývateľné tapety a kamenný obklad. Keramické obklady sú vo WC a v technickej miestnosti, pôvodný obklad. Dvere sú vstupné plastové, ostatné dvere hladké plné aj posuvné. Výkladové okná s izolačným dvojskom, ostatné plastové s izolačným dvojsklom. Povrchy podláh dlažba. Kúrenie samostatné, plynový kotol, zásobník na teplú vodu, radiátory Korád. Klimatizačná jednotka. Rozvod vody studenej aj teplej. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením. Kanalizácia do verejnej kanalizácie mesta, rozvod plynu. Vybavenie: 3 x umývadlo so skrinkou, WC kombi, keramický obklad, batérie pákové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Nechtové štúdiu = 4,379*7,837	34,32
Pedikúra = 4,179*4,069+2,243*1,159	19,60
Masáž = 2,826*1,740	4,92
Kancelária = 2,149*4,179	8,98
Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva	67,82
Technická miestnosť = 1,452*3,199	4,64
WC = 1,452*0,879	1,28
Vypočítaná podlahová plocha	73,74

3. NÁJMY

Predmetom ZP je stanoviť nájom nebytového priestoru č. 9, priestoru pre služby, manikúra, pedikúra, umiestneného na prízemí v bytovom dome s.č. 945 v Galante, na Hlavnej ulici, v úplnom centre mesta. Vzhľadom na dostupnosť podkladov nebytových priestorov v Galante, je nájom stanovený metódou porovnania. V súčasnosti v meste ponúkané nájom nebytových priestorov výrazne prevyšujú reálny dopyt na trhu s nehnuteľnosťami. Pri výbere podkladov sú použité nebytové priestory umiestnené priamo v Galante, v meste na Ulici Hlavnej, Hodskej a v Schoping City. Ďalším porovnávacím kritériom bolo umiestnenie nebytového priestoru na prízemí. Použité boli priestory s menšou výmerou od 70 do 95 m², nakoľko výmera priestoru je 73,74 m². Ponuky realitných kancelárií sú v prílohovej časti ZP.

3.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

3.1.1 Nebytový priestor Galanta, Hlavná 945

Počet MJ stavby: 73,74 mj

Zoznam porovnávaných nájomov stavieb

JAS - 93m2

Ponúkame Vám na prenájom obchodný priestor v centre mesta Galanta v OC Jaspark o výmere 93m2, ktorý sa nachádza na 1.poschodí. Celý priestor je presklený preto je vhodný na obchod, butik, showroom alebo aj ako kancelária, príp. služby s možnosťou dispozičnej zmeny po dohode s prenajímateľom. V priestore sa nachádza voda, toalety na chodbe. Obchodné centrum je bezbariérové, klimatizované s 2 výťahmi a 2 vchodmi /spredú - z ulice alebo zozadu - z parkoviska/ s prístupom 24/7, strážna služba samozrejmosťou. Obchodné centrum má vlastné parkovisko s rampou. Jaspark ponúka aj gastro zážitok v reštaurácii Spoon a zastrešuje prevádzky s dámskym, pánskym, detským textilom, drogériou a bytovými doplnkami. Nájdete tu finančné poradenstvo, hypotekárne centrum, banku, služby cestovnej kancelárie, advokáta, notára, zábavné centrum pre deti. Cena nájmu je 520,-Eur + energie cca 240,-Eur (ceny sú bez DPH) spolu 760 Eur+DPH

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

Obchodný priestor JAS

Dátum k dokladu:

21. 3. 2025

Počet MJ stavieb:

93,00 mj

Cena nájmu podľa dokladu:

6 238,44 €/rok

Nájomné na MJ:

67,08 €/mj/rok

Clementisove Sady - 70m2

Ponúkame na prenájom podnikateľské priestory, ktoré možno využiť ako obchodný alebo kancelársky priestor. Priestory sa nachádzajú na prízemí na ulici Clementisove Sady v centre mesta Galanta. Jedná sa o novostavbu postavenú v posledných rokoch. Celková rozloha priestoru je 70 m2. K tomu možno ešte pripočítať ďalších + 25 m2 vonku, ktoré možno využiť ako terasu. Možnosť využitia nehnuteľnosti na podnikateľské účely i administratívu. Prečo práve táto nehnuteľnosť:

- 1) Skvelá lokalita v centre mesta Galanta s okamžitou dostupnosťou
- 2)Výhodná rozloha 70 m2 + 25 m2 terasa
- 3) Možnosť využitia na obchodnú či kancelársku podnikateľskú činnosť

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

Clementisove Sady - 70m2

Dátum k dokladu:

21. 3. 2025

Počet MJ stavieb:	70,00 mj
Cena nájmu podľa dokladu:	9 601,20 €/rok
Nájomné na MJ:	137,16 €/mj/rok

Parkhouse -94 m2

Ponúkame na prenájom priestor o výmere 94 m2 nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží v budove obytného komplexu na Hlavnej ulici v Galante pri kaštieli Esterházyovcov.

K vybaveniu patrí predpríprava na klimatizáciu, kvalitné okná, vchodové dvere. Parkovacie miesta sú k dispozícii pod budovou alebo vo dvore. V priestore doteraz bola prevádzkovaná reštaurácia.

Novostavba obytného komplexu Parkhouse s nízkoenergetickými bytmi v centre mesta Galanta poskytuje vynikajúcu občiansku vybavenosť. Veľkou výhodou je blízkosť centra mesta, materských škôl a gymnázia, historického parku s kaštieľom, nájdete tu potraviny a supermarkety, na dosah je amfiteáter a možnosti na športové vyžitie. Výhodou je aj skvelá dostupnosť obchvatu Galanty bez nutnosti jazdiť naprieč mestom. Bytový dom ponúka vlastné súkromné parkovanie. Ide pritom o vysoko ekologickú budovu s kvalitne zateplenou fasádou a vegetačnou zelenou strechou. To prispieva k nízkym nákladom na energie, v zime sa v budove udržiava teplo a v lete tu nastáva chladivý efekt. Projekt Parkhouse Galanta má energetický certifikát najvyššej triedy.

Cena prenájmu 1.250,- Eur mesačne bez DPH a bez energií.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	Perkhuse -94 m ²
Dátum k dokladu:	21. 3. 2025
Počet MJ stavieb:	94,00 mj
Cena nájmu podľa dokladu:	15 002,40 €/rok
Nájomné na MJ:	159,60 €/mj/rok

Schoping City -70m2

IntExReal realitná kancelária Vám ponúka na prenájom komerčný, nebytový priestor v centre mesta Galanta spolu o rozlohe 70,25 m², na rôzne podnikateľské, administratívne, obchodné, prevádzkové účely

Dispozičné riešenie komerčného priestoru:

Prízemie s výkladom – 1x otvorený priestor, sociálne priestory, sklad

- Poschodie s výkladom - 1x otvorený priestor, 1x miestnosť (kancelária) s voľným vstupom na strešnú terasu,

Inžinierske siete : v miestnostiach sú všetky siete, elektrika, plyn, voda, kanalizácia / samostatné merania.

Rozlohy:

zastavaná plocha 64 m²

podlahová plocha: 70,25 m², plus terasa z poschodia

Dispozícia, pôdorys prízemie, Spolu 38,62 m²:

- Otvorený priestor so schodmi 27,86 m²

- umývárň 1,95 m²

- WC 1,03 m²

- sklad 7,78 m²

Dispozícia, pôdorys poschodie kancelária, miestnosť spolu 31,36 m² (plus z nej terasa mimo pôdorysu.)

Cena nájmu : 700€/mesiac + rezie

Kaucia: 2 500€

Lokalita: Nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe obchodno – prevádzkových priestorov , na ulici Staničná, v Shopping City.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	Schoping City -70m2
Dátum k dokladu:	21. 3. 2025
Počet MJ stavieb:	70,00 mj
Cena nájmu podľa dokladu:	8 366,40 €/rok
Nájomné na MJ:	119,52 €/mj/rok

WEST 79 m²

SaleA, váš partner v realitách, ponúka na prenájom priestor v Galante, skolaudovaný ako ambulancia, vhodný aj pre iné typy prevádzok, ako napríklad tetovacie štúdio, kozmetický salón a podobne.

Detaily ponuky:

Úžitková plocha: 79 m²

Stav objektu: novostavba

Dostupnosť: od 1.1.2025

Cena: 650 €/mesiac + DPH

Kaucia: dvojmesačný depozit

V cene nájmu sú zahrnuté energie do výšky 100 kWh elektriny a 10 m³ vody mesačne.

Priestor pozostáva z troch miestností a zázemia je ideálny na podnikanie v oblasti služieb.

Druh dokladu:

Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

WEST 79 m²

Dátum k dokladu:

1. 3. 2025

Počet MJ stavieb:

79,00 mj

Cena nájmu podľa dokladu:

7 802,40 €/rok

Nájomné na MJ:

98,76 €/mj/rok

Výpočet nájmu stavby

Názov	JAS - 93m ²	Clementisove Sady 70m ²	Perkhous - 94 m ²
Nájomné (bez energií) [€/rok]	6 238,44	9 601,20	15 002,40
Nájomné na MJ [€/mj/rok]	67,08	137,16	159,60
Hodnotenie faktorov			
Polohové faktory	± 0,00 % zhoda	+ 10,00 % lepšie	+ 15,00 % lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory	- 15,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 25,00 % horšie
Ekonomické faktory	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Vstup z verejného priestranstva	+ 10,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda	+ 15,00 % lepšie
Spolu:	± 0,00 %	+ 15,00 %	+ 10,00 %
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/mj/rok]	67,08	157,73	175,56

Názov	Schoping City -70m ²	WEST 79 m ²
Nájomné (bez energií) [€/rok]	8 366,40	7 802,40
Nájomné na MJ [€/mj/rok]	119,52	98,76
Hodnotenie faktorov		
Polohové faktory	+ 10,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory	± 0,00 % zhoda	- 20,00 % horšie

Ekonomické faktory	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Vstup z verejného priestranstva	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Spolu:	+ 15,00 %	- 5,00 %
Vyhodnotenie		
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/mj/rok]	137,45	93,82
Priemerná nájomná hodnota		126,33 €/mj/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		126,33 €/mj/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 73,74 \text{ mj} * 126,33 \text{ €/mj/rok}$	9 315,57 €/rok

m²

%

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu nebytového priestoru č. 9 na prízemí, v bytovom dome s.č. 945 v Galante na Hlavnej ulici, stavba evidovaná na LV č. 4679 k.ú. Galanta, pre účel uzatvorenia nájomnej zmluvy. Stanovené nájomné nebytového priestoru je bez energií.

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Ako vhodnú metódu na stanovenie VŠH nájmu bola použitá metóda porovnávacia.

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Stavby		
Nebytový priestor Galanta, Hlavná	126,33	9 315,57
Spolu		9 315,57
Zaokrúhlene		9 300,00

Slovom: Deväťtisícristo Eur/rok



V Gáni dňa 26.03.2025

Mgr. Ing. Ľubica Chomčová

IV. PRÍLOHY

Výpis z listu vlastníctva č. 4679 k.ú. Galanta vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.03.2025

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Galanta vytvorená cez katastrálny portál dňa 22.03.2025

Nájomná zmluva

Pôdorys nebytového priestoru

Fotodokumentácia

Ponuky realitných kancelárií

315,57

315,57

300,00

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 503665 Galanta
Katastrálne územie : 814504 Galanta

Dátum vyhotovenia : 22.3.2025
Čas vyhotovenia : 14:28:25
Údaje platné k : 21.3.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4679

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
945	1660/2 1660/1	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1660/1 pod stavbou s.č. 945 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1660/2 pod stavbou s.č. 945 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3540.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 8

Počet vlastníkov: 14

Vchod (číslo)	Poschodie 2	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 906/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
4	Párkányová Andrea r. Császárová Mgr., Hlavná 945/5, Galanta, PSČ 924 01, SK, Dátum narodenia: 06.07.1972		1/1
	Titul nadobudnutia: V 3640/2019, vklad povolený dňa 2.10.2019, Dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov - č.z. 1606/2019		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo)	Poschodie 2	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 879/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
19	Klempová Mária r. Kotrašová, Hlavná 945/5, Galanta, PSČ 924 01, SK, Dátum narodenia: 25.06.1942		3/5
Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa zák. NR SR č. 151/1995 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z.z. č. V 1875/02 zo dňa 26.08.2002 - v.z. 869/2002 Z 418/22 - Uznesenie 28D/86/2021 Dnot 124/2021 z 19.1.2022 - č.z. 190/22			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
20	Szomolaiová Eva r. Fiamová, 1299, Horné Saliby, PSČ 925 03, SK, Dátum narodenia: 18.05.1988		1/20
Titul nadobudnutia: Z 418/22 - Uznesenie 28D/86/2021 Dnot 124/2021 z 19.1.2022 - č.z. 190/22			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
21	Bencsiková Zuzana r. Fiamová, 467, Tešedíkovo, PSČ 925 82, SK, Dátum narodenia: 17.02.1990		1/20
Titul nadobudnutia: Z 418/22 - Uznesenie 28D/86/2021 Dnot 124/2021 z 19.1.2022 - č.z. 190/22			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
22	Klempa Ladislav r. Klempa Mgr., Beskydská 7406/15, Bratislava - Staré Mesto, PSČ 811 07, SK, Dátum narodenia: 10.08.1967		1/10
Titul nadobudnutia: Z 418/22 - Uznesenie 28D/86/2021 Dnot 124/2021 z 19.1.2022 - č.z. 190/22			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
23	Horváthová Miroslava r. Klempová, 400, Abrahám, PSČ 925 45, SK, Dátum narodenia: 13.09.1971		1/10
Titul nadobudnutia: Z 418/22 - Uznesenie 28D/86/2021 Dnot 124/2021 z 19.1.2022 - č.z. 190/22			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
24	Klempa Juraj r. Klempa, Baranecká 113/47, Brezová pod Bradlom, PSČ 906 13, SK, Dátum narodenia: 10.04.1977		1/10
Titul nadobudnutia: Z 418/22 - Uznesenie 28D/86/2021 Dnot 124/2021 z 19.1.2022 - č.z. 190/22			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo)	Poschodie 2	Číslo bytu 6	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 950/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
16	Kováč Architects s.r.o., Štvrť SNP 997/11, Galanta, PSČ 924 01, SK, IČO: 50316788		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 5532/2018, vklad povolený 2.1.2019 - č.z. 1/2019			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo)	Poschodie 2	Číslo bytu 7	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 872/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť		
Iné údaje: R 681/13 - Žiadosť z 15.10.2013 o zmenu osobných údajov v operáte KN - č.z. 1655/13			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
6	Bánciová Erika r. Blahová Ing., 162, Gáň, PSČ 924 01, SK, Dátum narodenia: 14.08.1980		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 842/02 zo dňa 25.04.2002 - v.z. 438/2002 R 61/04 - Žiadosť o zmenu bydliska zo dňa 01.03.2004 - v.z. 362/2004			
Iné údaje: R 681/13 - Žiadosť z 15.10.2013 o zmenu osobných údajov v operáte KN - č.z. 1655/13			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo)	Poschodie 2	Číslo bytu 8	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 900/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
17	Kováč Ján r. Kováč Ing. Ing. Arch, Hlavná 945/5, Galanta, PSČ 924 01, SK, Dátum narodenia: 18.11.1983		1/2

18	Titul nadobudnutia: V 2339/2021 vklad povolený dňa 3.6.2021-Kúpna zmluva-v.z.1030/2021		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
	Maronová Stanislava r. Maronová, Hlavná 945/5, Galanta, PSČ 924 01, SK, Dátum narodenia: 08.11.1993		1/2
	Titul nadobudnutia: V 2339/2021 vklad povolený dňa 3.6.2021-Kúpna zmluva-v.z.1030/2021		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
	Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 0	Poschodie 2	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 880/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
15	Mészáros Ivan r. Mészáros, Štúrova 974/1, Galanta, PSČ 924 01, SK, Dátum narodenia: 11.01.1984		1/1
Titul nadobudnutia: V 294/2016, vklad povolený dňa 22.3.2016, Zámenná zmluva - č.z. 419/2016			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 0	Poschodie 2	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 898/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
11	GRUNZA Tibor a Magdaléna GRUNZOVÁ r. Sárkoziová, Hlavná, 945, Galanta, SK, Dátum narodenia: 21.07.1954, Dátum narodenia: 03.01.1956, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o preveze vlastníctva bytu podľa zák. NR SR č. 151/1995 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. V 2889/03 zo dňa 27.1.2004 - v.z. 214/2004		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 5	Poschodie 1	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 886/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
7	Klementová Dana r. Pogranová, 459, Mostová, PSČ 925 07, SK, Dátum narodenia: 27.06.1968		1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa zák. NR SR č. 151/1995 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z.z. č. V 1426/02 zo dňa 18.07.2002 - v.z. 726/2002			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Nebytové priestory

Počet nebytových
priestorov: 4

Počet vlastníkov: 4

Vchod (číslo) 5	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 9	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 799/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	MESTO GALANTA, SK, Dátum narodenia: -		1/1
Titul nadobudnutia: Z 1158/2006 - Mesto Galanta - Žiadosť o doplnenie LV č. Práv. 773/2006 zo dňa 11.4.2006 - v.z. 448/2006			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 5	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 10	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 743/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	MESTO GALANTA, SK, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Z 1158/2006 - Mesto Galanta - Žiadosť o doplnenie LV č. Práv. 773/2006 zo dňa 11.4.2006 - v.z. 448/2006 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Vchod (číslo) 5	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 11	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 997/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	MESTO GALANTA, SK, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Z 1158/2006 - Mesto Galanta - Žiadosť o doplnenie LV č. Práv. 773/2006 zo dňa 11.4.2006 - v.z. 448/2006 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Vchod (číslo) 5	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 12	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 290/10000
Súpisné číslo 945	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	MESTO GALANTA, SK, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Z 1158/2006 - Mesto Galanta - Žiadosť o doplnenie LV č. Práv. 773/2006 zo dňa 11.4.2006 - v.z. 448/2006 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Legenda

Druh nebytového priestoru
1 Zariadenie obchodu

Iné údaje - nepriradené

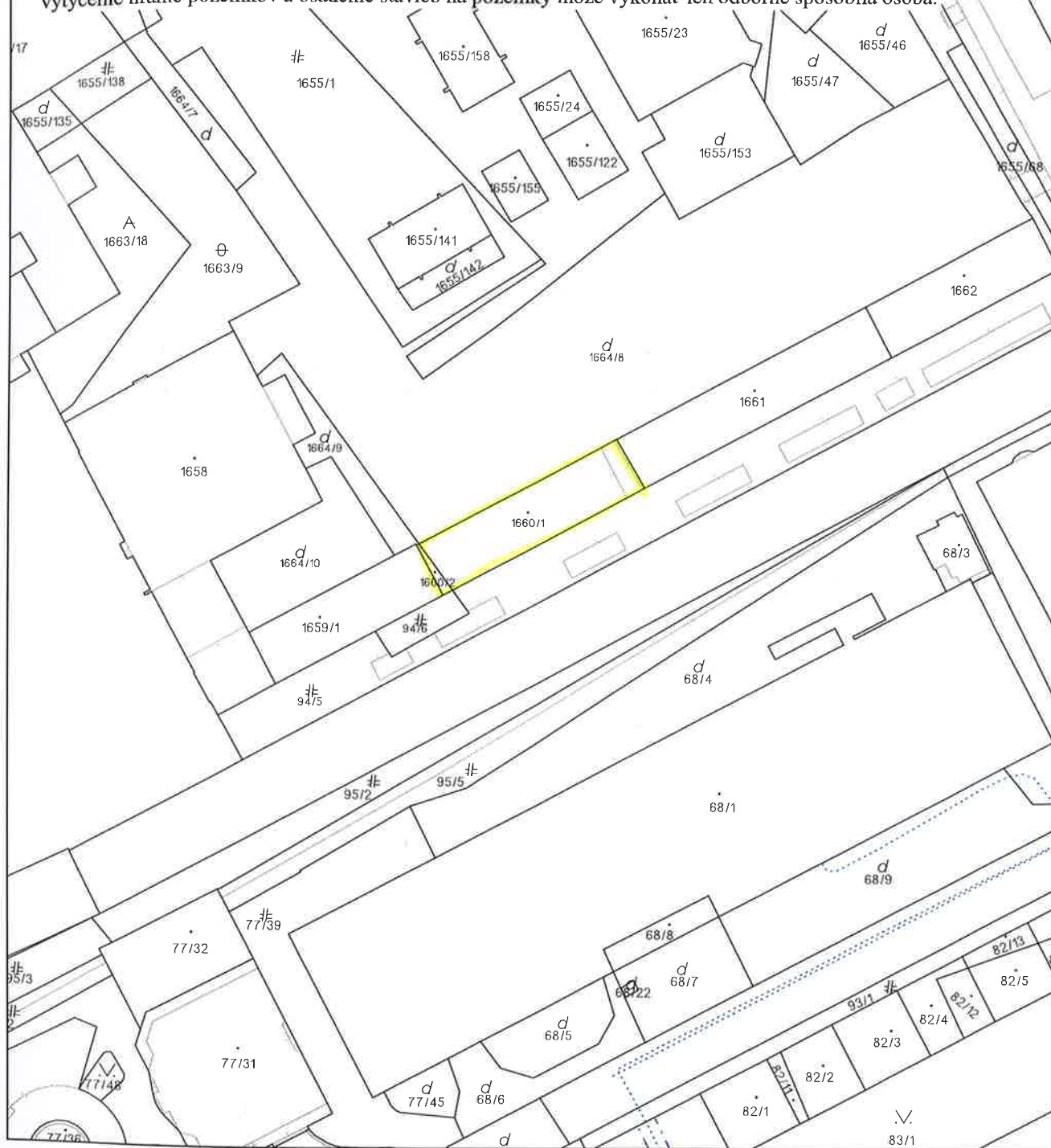
Geom.pl.č. 29/2013 - č.z. 1753/13

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	K parc.č. 1660 vzniká podľa § 23 ods.5 zákona č. 182/1993 Zz. v znení zákona č. 151/1995 Zz. vecné bremeno - právo užívania v prospech vlastníkov vedených na LV č. 4679 - KNC parc.č. 1660 bola geometrickým plánom č. 29/2013 rozdelená na KNC parc.č. 1660/1, 1660/2 - č.z. 1753/2013
Byt č. 2 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 4 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 4 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 4 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 4 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 4 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 4 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 6 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 7 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 8 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 8 vo vchode č. , poschodie č. 2 Byt č. 3 vo vchode č. 0, poschodie č. 2 Byt č. 5 vo vchode č. 0, poschodie č. 2 Byt č. 1 vo vchode č. 5, poschodie č. 1 Nebytový priestor č. 9 vo vchode č. 5, poschodie č. 0 druh nebytového priestoru: 1 Nebytový priestor č. 10 vo vchode č. 5, poschodie č. 0 druh nebytového priestoru: 1 Nebytový priestor č. 11 vo vchode č. 5, poschodie č. 0 druh nebytového priestoru: 1 Nebytový priestor č. 12 vo vchode č. 5, poschodie č. 0 druh nebytového priestoru: 1 Vlastník poradové číslo 1, 1, 1, 1, 4, 6, 7, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	Z 2432/2021 - BYSPRAV spol. s r.o., Galanta, IČO: 36 226 599 - Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení - č.z. 823/21
Byt č. 1 vo vchode č. 5, poschodie č. 1 Vlastník poradové číslo 7	V 1586/2022, vklad povolený dňa 20.4.2022, zriadenie záložného práva v prospech 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava, IČO: 31 340 890, č.2225367425 - č.z. 924/2022
Byt č. 5 vo vchode č. 0, poschodie č. 2 Vlastník poradové číslo 11	Na byt č. 5/II - Pod V 2889/03 zo dňa 27.1.2004 vzniká záložné právo v prospech predávajúceho na poskytnutú 30% zrážku ceny bytu na dobu 10 rokov - v.z. 214/2004
Byt č. 3 vo vchode č. 0, poschodie č. 2 Vlastník poradové číslo 15	Na byt č. 3/0/II: Pod V 5762/2015, vklad povolený dňa 13.1.2016, záložné právo zriadené v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 - č.z. 50/2016

Výpis je nepoužitelný na právně úkony

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Galanta	Obec Galanta	Katastrálne územie Galanta
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1660/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Údaje platné k			

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 436/2020
ktorú uzavreli v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ : BYSPRAV spol. s r.o. Galanta
Nová Doba 924/13, 924 00 Galanta
Zapísaný v OR OS Trnava oddiel : Sro. vložka č. 10872/T
Zastúpený : Martinom Fukasom , konateľom spoločnosti
Bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Galanta
IBAN : SK49 0200 0000 0012 2173 3659, BIC : SUBASKBX
IČO : 36 226 599
DIČ : 2020193406
IČ DPH : SK2020193406

na jednej strane

Nájomca : Hai Chau Le
Fučíkova 127/107, 925 21 Sládkovičovo
Povolenie : Zapísaný na OÚ Galanta, živnostenský reg. č. 103-20232
IBAN : SK12 1100 0000 0029 4045 8870
IČO : 40 427 315
DIČ : 1048020094
IČ DPH :
Kontakt : 0949/765-008
✕ chaumay@hotmail.sk

na strane druhej

uzavreli zmluvu o nájme takto :

Čl. II.
Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, popísané v čl. III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.

Čl. III.
Predmet nájmu

Predmetom nájmu je nebytový priestor v Galante na ul. Hlavná č. 945 o celkovej podlahovej ploche 71,00 m².

Čl. IV.
Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory využívať výlučne na dohodnutý účel : poskytovanie služieb manikúra, pedikúra .
2. Zmena účelu nájmu nájomcom je možné len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Čl. V.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu : určitú, od 01.09.2020 – 31.08.2025.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť :
 - a) dohodou zmluvných strán, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje písomná forma .
 - b) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, pričom výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane.

Čl. VI.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v čl. III. tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dojednaná úhrada podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v zmysle VZN Mesta Galanta č. 47/2009 o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta v znení VZN č. 52/2010 vo výške 6816,00 Eur ročne .
2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného formou mesačných splátok vo výške 568,00 Eur od 01.09.2020, pričom nájomné je splatné vždy do 5. dňa aktuálneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza na účet prenajímateľa vo VÚB a.s. pobočka Galanta, SK49 0200 0000 0012 2173 3659,
(VS = 0945090906, ŠS = obdobie).
Splátka nájomného je uhradená dňom pripísania zaplatenej úhrady na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že okrem úhrady za nájom nebytových priestorov nájomca bude mesačne zálohovo uhrádzať aj spotrebu studenej vody, ktorá sa bude vyúčtovávať vo vyúčtovacom období za príslušný kalendárny rok.
Mesačná záloha za studenú vodu a stočné vrátane DPH 20% činí 12,00 Eur.
Ostatné služby spojené s užívaním nebytového priestoru si bude nájomca zabezpečovať sám od príslušných zmluvných partnerov .
4. Valorizácia
 - a) nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti zmluvy,
 - b) valorizácia bude uplatnená od nasledujúceho kalendárneho roka po uzavretí nájomnej zmluvy
 - c) výška valorizácie sa viaže k percentu priemernej ročnej inflácii (meranej indexom spotrebiteľských cien) vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok,
 - d) suma valorizácie sa vypočíta ako súčin nájomného a percento inflácie za predchádzajúci rok,
 - e) výška ročného nájomného je určená súčtom nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a sumou valorizácie,
 - f) ukončenie nájmu v priebehu roka nezavahuje nájomcu povinnosti úhrady sumy valorizácie za dobu užívania nehnuteľností,
 - g) prenajímateľ je povinný sumu valorizácie uhradiť do 30.9.bežného roka na účet prenajímateľa.
5. Pokiaľ celková mesačná úhrada nebude zaplatená včas a v dohodnutej výške, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku úrokovej sadzby, určenej ECB, planej k 1.dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
6. Výpočtový list úhrady za nájom nebytových priestorov je súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 1

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný :

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
- odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
- prijať predmet nájmu po skončení nájmu.

2. Nájomca je povinný :

- prebrať predmet nájmu od prenajímateľa a užívať ho v súlade s dohodnutým účelom,
- platiť dohodnutú úhradu podľa čl. VI. tejto zmluvy,
- umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly,
- vynaložiť všetko úsilie na to, aby na predmete nájme nevznikla škoda a pokiaľ škoda vznikne zavineným konaním, či opomenutím osôb, ktoré sú s nájomcom v pracovnom alebo inom obdobnom pomere, zodpovedá za túto škodu nájomca,
- v prípade zistenia potreby opráv menšieho rozsahu v nebytovom priestore, tieto vykonať na vlastné náklady, bez nároku na ich úhradu prenajímateľovi,
- umožniť prenajímateľovi vykonať nevyhnutné opravy, nevykonanie ktorých by mohlo spôsobiť škodu,
- oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, týkajúce sa zmeny jeho obchodného mena, sídla, IČO a ďalších identifikačných údajov, s doložením overených fotokópií dokladov, preukazujúcich túto zmenu, a to najneskoršie do konca mesiaca, v ktorom k uvedenej zmene došlo – nenahlásenie a a nepreukázanie týchto zmien sa bude považovať za porušenie zmluvných podmienok,
- neprenajať nebytový priestor bez súhlasu prenajímateľa tretím osobám,
- po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, so stavom v čase jeho prevzatia.

Čl. VIII.

PO a BOZP

Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti, vyplývajúce z PO a BOZP si nájomca zabezpečuje sám, vzhľadom na osobitosť nájomného vzťahu v predmete nájmu.

Čl. IX.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodujúce ustanovenia tejto zmluvy. V ostatnom sa zmluvné strany budú spravovať ustanoveniami Z. č. 116/1990 Z.z. a príslušnými ustanoveniami Obč. zákonníka.
2. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných dodatkov, dojednaných a podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Galante dňa 31.08.2020


Prenajímateľ :

Martin Fukas
konateľ spoločnosti

BYSPRAV spol. s r.o.
Galanta
-3-


Nájomca:

Hai Chau Le

Výpočtový list

úhrady za nájom nebytových priestorov
od 01.09.2020 - 31.08.2025

Príloha č. 1

Prenajímateľ: IČO: 36226599 DIČ: 2020193406 IČ DPH: Sk 2020193406 Obch.reg.OS Trnava, odd.Sro, vl.č.10872/T BYSPRAV spol. s r.o. Nová Doba 92413 924 01 GALANTA Bank.spojenie: VÚB - Galanta IBAN : SK49 0200 000 0012 2173 3659 BIC : SUBASKBX Adresa: Galanta		Var.symbol: 0945090906 Zmluva o nájme číslo 436/2020 Nájomca: IČO: 40 427 315 DIČ: 1048020094 IČ DPH: Hai Chau Le Fučíkova 127/107 925 21 Sladkovičovo Bank.spojenie: IBAN : SK12 1100 0000 0029 4045 8870 Ulica: Hlavná Číslo: 945	
--	--	--	--

Miestnosti		Podlahová plocha		
Spôsob využitia		plocha m2	sadzba za m2 v EUR	ročná úhrada v EUR
Predajňa a ostatné priestory		71	96	6 816,00
Základná úhrada za nájom nebytových priestorov - ročne:			EUR	6 816,00
A. Mesačná úhrada za nájom nebytových priest.(oslobodené od DPH):			EUR	568,00
B. Mesačná úhrada za upratovanie N.P:		EUR:	bez DPH	DPH 20%
C. Mesačná záloha na režijné náklady spojené s užívaním N.P:			bez DPH	DPH 20%
1. za elektrickú energiu: EUR:				Celkom k úhrade
2. za vodné, stočné (vrát. dažď.vody): EUR:		10,00	2,00	12,00
3. za výťahy: EUR:				
Mesačná záloha na režijné náklady spolu: EUR:		10,00	2,00	12,00
Mesačná úhrada celkom :		EUR:	oslobodené od DPH	bez DPH
		568,00	10,00	DPH 20%
				Celkom k úhrade
				580,00

Splatnosť nájomného a zálohy na náklady spojené s užívaním nebytových priestorov je vždy **5. kalendárny deň v mesiaci**, za ktoré sa platby uhrádzajú.

V Galante, dňa 31.8.2020

Prenajímateľ:

Martin Fukas
konateľ spoločnosti
BYSPRAV spol. s r.o.
Galanta

Nájomca: Hai Chau Le



NEBYTOVÝ PRIESTOR
HLAVNÁ 945
k.ú. Galanta



Nebytový priestor Galanta, Hlavná 945





Nebytový priestor



Obchodný priestor na prenájom v centre Galanty, 93m2.



Sídliisko Jas, Galanta

93 m²

520,00 +
240,00 € /
mesiac
5,59 €/m²

21.3.2025 • OBCHODNÉ PRIESTORY GALANTA • DOBRÉ REALITY S.R.O.

1



Prenájom obchodných priestorov na prizemí , Galanta

Clementisové sady, Galanta

70 m² 70 m² 95 m²

800,00 € /
mesiac
11,43 €/m²

20.3.2025 • OBCHODNÉ PRIESTORY GALANTA
• BELLA VITA SLOVAKIA HOME S. R. O.

2



Nebytový priestor v novostavbe na prenájom.

Hodská, Galanta

51 m²

450,00 € /
mesiac
8,87 €/m²

19.3.2025 • OBCHODNÉ PRIESTORY GALANTA • JM REALITY S.R.O.



Priestor na prenájom, Hlavná ulica, Parkhouse, Galanta



Galanta

94 m²

1 250 € / mesiac
13,30 €/m²

19.3.2025 • OBCHODNÉ PRIESTORY GALANTA • EULIKO S.R.O.



3



Prenájom, podnikateľský priestor na rôzne účely, Galanta



Clementisové sady, Galanta

70 m²

700,00 € /
mesiac
9,96 €/m²

5.3.2025 • OBCHODNÉ PRIESTORY GALANTA
• MGR. EDITA VOROSOVÁ INTExREAL



4



PRENÁJOM PODNIKATEĽSKÝCH PRIESTOROV (70 m2) na prizemí v CENTRE MESTA GALANTA ZA 850 EUR/mes. bez energie!



Clementisové sady, Galanta

70 m² 70 m²

850,00 € /
mesiac
12,14 €/m²

12.2.2025 • OBCHODNÉ PRIESTORY GALANTA • FLY REAL S.R.O.



Priestory Galanta/ West na prenájom



West, Galanta

79 m²

650,00 € /
mesiac
8,23 €/m²

16.3.2025 • OBCHODNÉ PRIESTORY GALANTA • SALEA



5



Ponúkame na prenájom obchodné priestory v OC JAS PARK v centre GALANTY (93,73 m2) za 510 EUR/mes. + energie + DPH



Hodská, Galanta

94 m² 94 m²

510,00 + 280,00
€ / mesiac
5,44 €/m²

9.4.2024 • OBCHODNÉ PRIESTORY GALANTA • FLY REAL S.R.O.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 01), evidenčné číslo znalca 911 293.

Znalecký posudok je v znaleckom denníku zapísaný pod číslom 16/2025

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



Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 436/2020
ktorú uzavreli v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ : BYSPRAV spol. s r.o. Galanta
Nová Doba 924/13, 924 00 Galanta
Zapísaný v OR OS Trnava oddiel : Sro. vložka č. 10872/T
Zastúpený : Martinom Fukasom , konateľom spoločnosti
Bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Galanta
IBAN : SK49 0200 0000 0012 2173 3659, BIC : SUBASKBX
IČO : 36 226 599
DIČ : 2020193406
IČ DPH : SK2020193406

na jednej strane

Nájomca : Hai Chau Le
Fučíkova 127/107, 925 21 Sládkovičovo
Povolenie : Zapísaný na OÚ Galanta, živnostenský reg. č. 103-20232
IBAN : SK12 1100 0000 0029 4045 8870
IČO : 40 427 315
DIČ : 1048020094
IČ DPH :
Kontakt : ~~0949/765-008~~
✱ chaumay@hotmail.sk ,

na strane druhej

uzavreli zmluvu o nájme takto :

Čl. II.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, popísané v čl. III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.

Čl. III.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je nebytový priestor v Galante na ul. Hlavná č. 945 o celkovej podlahovej ploche 71,00 m².

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory využívať výlučne na dohodnutý účel : poskytovanie služieb manikúra, pedikúra .
2. Zmena účelu nájmu nájomcom je možné len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Čl. V.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu : určitú, od 01.09.2020 – 31.08.2025.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť :
 - a) dohodou zmluvných strán, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje písomná forma
 - b) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, pričom výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane.

Čl. VI.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v čl. III. tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dojednaná úhrada podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v zmysle VZN Mesta Galanta č. 47/2009 o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta v znení VZN č. 52/2010 vo výške 6816,00 Eur ročne .
2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného formou mesačných splátok vo výške 568,00 Eur od 01.09.2020, pričom nájomné je splatné vždy do 5. dňa aktuálneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza na účet prenajímateľa vo VÚB a.s. pobočka Galanta, SK49 0200 0000 0012 2173 3659,
(VS = 0945090906, ŠS = obdobie).
Splátka nájomného je uhradená dňom pripísania zaplatenej úhrady na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že okrem úhrady za nájom nebytových priestorov nájomca bude mesačne zálohovo uhrádzať aj spotrebu studenej vody, ktorá sa bude vyúčtovať vo vyúčtovacom období za príslušný kalendárny rok.
Mesačná záloha za studenú vodu a stočné vrátane DPH 20% činí 12,00 Eur.
Ostatné služby spojené s užívaním nebytového priestoru si bude nájomca zabezpečovať sám od príslušných zmluvných partnerov .
4. Valorizácia
 - a) nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti zmluvy,
 - b) valorizácia bude uplatnená od nasledujúceho kalendárneho roka po uzavretí nájomnej zmluvy
 - c) výška valorizácie sa viaže k percentu priemernej ročnej inflácii (meranej indexom spotrebiteľských cien) vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok,
 - d) suma valorizácie sa vypočíta ako súčin nájomného a percento inflácie za predchádzajúci rok,
 - e) výška ročného nájomného je určená súčtom nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a sumou valorizácie,
 - f) ukončenie nájmu v priebehu roka nezbavuje nájomcu povinnosti úhrady sumy valorizácie za dobu užívania nehnuteľností,
 - g) prenajímateľ je povinný sumu valorizácie uhradiť do 30.9.bežného roka na účet prenajímateľa.
5. Pokiaľ celková mesačná úhrada nebude zaplatená včas a v dohodnutej výške, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku úrokovej sadzby, určenej ECB, planej k 1.dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
- 6.. Výpočtový list úhrady za nájom nebytových priestorov je súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 1

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný :

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
- odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
- prijať predmet nájmu po skončení nájmu.

2. Nájomca je povinný :

- prebrať predmet nájmu od prenajímateľa a užívať ho v súlade s dohodnutým účelom,
- platiť dohodnutú úhradu podľa čl. VI. tejto zmluvy,
- umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly,
- vynaložiť všetko úsilie na to, aby na predmete nájme nevznikla škoda a pokiaľ škoda vznikne zavineným konaním, či opomenutím osôb, ktoré sú s nájomcom v pracovnom alebo inom obdobnom pomere, zodpovedá za túto škodu nájomca,
- v prípade zistenia potreby opráv menšieho rozsahu v nebytovom priestore, tieto vykonať na vlastné náklady, bez nároku na ich úhradu prenajímateľovi,
- umožniť prenajímateľovi vykonať nevyhnutné opravy, nevykonanie ktorých by mohlo spôsobiť škodu,
- oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, týkajúce sa zmeny jeho obchodného mena, sídla, IČO a ďalších identifikačných údajov, s doložením overených fotokópií dokladov, preukazujúcich túto zmenu, a to najneskoršie do konca mesiaca, v ktorom k uvedenej zmene došlo – nenahlásenie a nepreukázanie týchto zmien sa bude považovať za porušenie zmluvných podmienok,
- neprenajať nebytový priestor bez súhlasu prenajímateľa tretím osobám,
- po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, so stavom v čase jeho prevzatia.

Čl. VIII.

PO a BOZP

Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti, vyplývajúce z PO a BOZP si nájomca zabezpečuje sám, vzhľadom na osobitosť nájomného vzťahu v predmete nájmu.

Čl. IX.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodujúce ustanovenia tejto zmluvy. V ostatnom sa zmluvné strany budú spravovať ustanoveniami Z. č. 116/1990 Z.z. a príslušnými ustanoveniami Obč. zákonníka.
2. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných dodatkov, dojednaných a podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Galante dňa 31.08.2020



Prenajímateľ :

Martin Fukas
konateľ spoločnosti



Nájomca:

Hai Chau Le

BYSPRAV spol. s r.o.
Galanta
-3-

Výpočtový list

úhrady za nájom nebytových priestorov

Príloha č. 1

I. od 01.09.2020 - 31.08.2025

Prenajímateľ: IČO: 36226599 DIČ: 2020193406 IČ DPH: Sk 2020193406 Obch.reg.OS Trnava, odd.Sro, vl.č.10872/T BYSPRAV spol. s r.o. Nová Doba 92413 924 01 GALANTA Bank.spojenie: VÚB - Galanta IBAN : SK49 0200 000 0012 2173 3659 BIC : SUBASKBX		Var.symbol: 0945090906 Zmluva o nájme číslo 436/2020 Nájomca: IČO: 40 427 315 DIČ: 1048020094 IČ DPH: Hai Chau Le Fučíkova 127/107 925 21 Sladkovičovo Bank.spojenie: IBAN : SK12 1100 0000 0029 4045 8870
Adresa: Galanta	Ulica: Hlavná	Číslo: 945

II.

Miestnosti		Podlahová plocha		
Spôsob využitia		plocha m2	sadzba za m2 v EUR	ročná úhrada v EUR
Predajňa a ostatné priestory		71	96	6 816,00
Základná úhrada za nájom nebytových priestorov - ročne:			EUR	6 816,00
A. Mesačná úhrada za nájom nebytových priest.(oslobodené od DPH):			EUR	568,00
B. Mesačná úhrada za upratovanie N.P:		EUR:	bez DPH	DPH 20% Celkom k úhrade
C. Mesačná záloha na režijné náklady spojené s užívaním N.P:		EUR:	bez DPH	DPH 20% Celkom k úhrade
1. za elektrickú energiu:		EUR:		
2. za vodné, stočné (vrát. dažď.vody):		EUR:	10,00	2,00 12,00
3. za výťahy:		EUR:		
Mesačná záloha na režijné náklady spolu:		EUR:	10,00	2,00 12,00
Mesačná úhrada celkom :		EUR:	oslobodené od DPH 568,00	bez DPH 10,00 DPH 20% 2,00 Celkom k úhrade 580,00

Splatnosť nájomného a zálohy na náklady spojené s užívaním nebytových priestorov je vždy **5. kalendárny deň v mesiaci**, za ktoré sa platby uhrádzajú.

V Galante, dňa 31.8.2020

Prenajímateľ:

Martin Fukas

konateľ spoločnosti

BYSPRAV spol. s r.o.

Galanta

-3-

Nájomca :

Hai Chau Le

207-030/2024

Zmluva o zmene účastníkov Nájomnej zmluvy č. 436/2020 zo dňa 31.08.2020

uzavretá v zmysle § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov
(ďalej aj len „**zmluva**“)

Článok I. Zmluvné strany

Pôvodný prenajímateľ:

BYSPRAV spol. s r.o.
zastúpený: Martin Fukas, konateľ
so sídlom: Nová Doba č. 924/13, 924 01 Galanta
IČO: 36 226 599
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,
Oddiel: Sro, vložka číslo: 10872/T
bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK49 0200 0000 0012 2173 3659
BIC: SUBASKBX

(ďalej len „**pôvodný prenajímateľ**“)

a

Nový prenajímateľ:

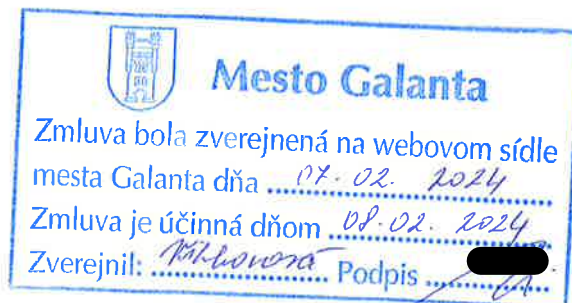
Mesto Galanta
zastúpený: Mgr. Peter Kolek, primátor
so sídlom: Mierové námestie č. 940/1, 924 18 Galanta
IČO: 00 305 936
bankové spojenie: SLSP, a. s.
IBAN: SK76 0900 0000 0051 4297 3652
BIC: GIBASKBX

(ďalej len „**nový prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Hai Chau Le
zastúpený: Hai Chau Le
so sídlom: Fučíkova 127/107, 925 21 Sládkovičovo
IČO: 40 427 315
bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN: SK12 1100 0000 0029 4045 8870
BIC:



(ďalej len „**nájomca**“)

(„pôvodný prenajímateľ“, „nový prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Pôvodný prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 31.08.2020 Nájomnú zmluvu č. 436/2020 týkajúcu sa nájmu nebytového priestoru v Galante na ul. Hlavnej 945 o celkovej výmere podlahovej plochy 71,00m² (poskytovanie služieb manikúra, pedikúra). (ďalej aj len „**nájomná zmluva**“).
2. Vzhľadom ku skutočnosti, že sa zmluvné strany dohodli na zmene účastníkov nájomnej zmluvy, uzatvárajú túto Zmluvu o zmene účastníkov Nájomnej zmluvy č. 436/2020.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Pôvodný prenajímateľ a nový prenajímateľ sa „Dodatkom č. 16 k Nájomnej zmluve č. 5/2004 z 11.12.2004 v znení Dodatku č. 1 – Dodatku č. 15a“ ~~3.1.01.2024~~ (ďalej len „dodatok“), dohodli, že predmetom ich nájmu **s účinkami od 01.02.2024** nebude nebytový priestor, ktorý je zároveň predmetom nájomnej zmluvy medzi pôvodným prenajímateľom a nájomcom. Pôvodný prenajímateľ sa v tomto dodatku zároveň zaviazal informovať všetky fyzické osoby a právnické osoby, s ktorými v pozícii prenajímateľa uzavrel nájomné zmluvy týkajúce sa niektorej časti predmetu nájmu, že práva a povinnosti z jednotlivých nájomných zmlúv prechádzajú na nového prenajímateľa a zašle im aj návrh Zmluvy o zmene účastníkov príslušnej nájomnej zmluvy.
1. Nový prenajímateľ vyhlasuje, že sa oboznámil s obsahom nájomnej zmluvy a stavom, v akom rozsahu si pôvodný prenajímateľ a nájomca plnili záväzky z nej vyplývajúce.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí so zmenou v osobe prenajímateľa v nájomnej zmluve, a to s účinkami od 01.02.2024, a berie na vedomie aj zmenu čísla účtu, na ktorý je povinný uhrádzať všetky finančné plnenia súvisiace s jeho zmluvnými záväzkami z nájomnej zmluvy (č. účtu, na ktorý sa od 01.02.2024 uhrádzajú finančné plnenia vyplývajúce z nájomnej zmluvy:
SK76 0900 0000 0051 4297 3652, VS 094500 0101
3. Práva a povinnosti vzniknuté alebo vyplývajúce z právnych skutočností alebo úkonov vzniknutých do 01.02.2024 budú vysporiadané medzi pôvodným prenajímateľom a novým prenajímateľom. V prípade poskytnutia akéhokoľvek finančného plnenia zo strany nájomcu na základe jeho zmluvného záväzku vyplývajúceho z nájomnej zmluvy na účet pôvodného prenajímateľa po 01.02.2024, sa pôvodný prenajímateľ zaväzuje vykonať konečné finančné vysporiadanie plnení týkajúcich sa právneho

vzťahu nájomcu v zmysle všetkej dokumentácie vzťahujúcej sa k predmetu záväzku nájomcu k 31.12.2024 a predložiť ho novému prenajímateľovi najneskôr do 31.05.2025.

Článok IV. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba vo forme písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
2. Táto zmluva a právne vzťahy zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou vrátane právnych vzťahov zvlášť neupravených touto zmluvou sa riadia právnym poriadkom platným na území Slovenskej republiky.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých má každý právnu silu originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Nový prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť zmluvu do 3 (troch) dní od jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich vôle, zrozumiteľne, že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Galante, dňa 3.1.01. 2024

Pôvodný prenajímateľ:
BYSPRAV spol. s r.o.

BYSPRAV spol. s r.o.
Galanta
- MF -


Martin Fukas
konateľ

V Galante, dňa 31. 01. 2024


Nový prenajímateľ:
Mesto Galanta




Mgr. Peter Kolek
primátor

- 6. 02. 2024
V Galante, dňa.....

Nájomca:
Hai Chau Le


Hai Chau Le

STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku MsZ v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom zasadnutí dňa 29.04.2025 prerokovala materiál: Návrh na schválenie podmienok prenájmu nebytových priestorov na ul. Hlavná č. 945 ako prípad hodný osobitného zreteľa s nájomcom Hai Chau Le.

Komisia finančná a správy majetku odporúča MsZ schváliť zámer nájmu nebytových priestorov na ulici Hlavnej č. 945, Galanta za účelom poskytovania služieb – manikúra, pedikúra v celkovej výmere 73,74 m² z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

za návrh: 5 členov komisie

Peter Závodský, v.r.
predseda komisie

Zapísala: Mgr. Katarína Kluchová