



Podnájomná zmluva

v zmysle ustanovenia § 666 ods. 1 nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Správca:

Obchodné meno: **TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.**
IČO: 31 609 651
Sídlo: A. Dubčeka 380/45, Žiar nad Hronom 965 01
Slovenská republika
Konateľ: Mgr. Igor Rozenberg, PhD., MBA.
Registrácia: Okresný súd Banská Bystrica
oddiel Sro, vložka číslo 2034/S
Bankové spojenie: SK10 0900 0000 0000 7434 0235

a

Podnájomca:

Obchodné meno: Jozef Šípkovský , rod. Šípkovský
IČO: 37395319
DIČ: SK1032922858
Sídlo: Janová Lehota 167, 966 24 Janová Lehota
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: SK23 0900 0000 0004 1170 1733
Kontakt: sipkovsky.jozef@gmail.com, mobil: 0907 752 166

uzavreli nasledovnú zmluvu:

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Správca je oprávneným prevádzkovateľom nehnuteľností a ich správcom, a to v katastrálnom území Žiar nad Hronom zapísaných na LV č. 1136 a to objektov stavby s charakteristikou Centrálna autobusová zástavka na ul. SNP, súp. č. 2711, postavenej na parcele č.2034/34 0 výmere 848 m² a na parcele KN C č.2034/35 0 výmere 1244 m² a stavby s charakteristikou sociálne zariadenie na ul. SNP, súp.č. 1389 postavenej na parcele č. 1961/2 a na parcele KN C č. 1184/5, v meste Žiar nad Hronom, ktoré je vlastníkom predmetných nehnuteľností.
2. Podnájomca je vlastníkom stavebnej konštrukcie, ktorá je umiestnená na predmete uvedenom v čl. I bod 1 vyššie.
3. Správca touto zmluvou umožňuje podnájomcovi užívať na účely prevádzkovania stavebnej konštrukcie (predajný stánok) po určitý čas

predmet podnájmu, ktorý predstavuje plocha o výmere 10 m² v zmysle nákresu podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy za odplatu uvedenú nižšie.

Čl. II

Odplata a platobné podmienky

1. Odplata za užívanie predmetu podnájmu činí suma 250 EUR za každý kalendárny rok. Suma 250 € za rok 2024 bude vyfakturovaná bezodkladne po podpise tejto zmluvy.
2. Odplata je splatná na základe faktúry správcu splatnej v lehote 14 dní. Faktúru je Správca oprávnení vystaviť v januári na celý kalendárny rok.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neuhradenia faktúry alebo jej časti zo strany podnájomcu môže správca od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. III

Osobitné podmienky

1. Zmluvné strany sa zaväzujú v dostatočnom predstihu vopred informovať o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa prevádzky, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Predmetu podnájmu alebo autobusovej stanice.
2. Podnájomca nie je oprávnený Predmet podnájmu alebo jeho časť ďalej prenajať (prenechať do užívania) tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu.
3. Bez písomného súhlasu správcu nie je podnájomca oprávnený previesť práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy na tretiu osobu.

Čl. IV

Trvanie zmluvy

1. Doba trvania podnájmu je dohodnutá na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť podnájom na základe vzájomnej dohody.
3. Podnájomca i správca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu písomne bez udania dôvodu a to s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. V

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy sú určené pre každú zmluvnú stranu.

2. Zmluva nadobúda platnosť podpisom a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

3. Strany sú plne spôsobilé na právne úkony a ich zmluvnú sloboda pri nakladaní s Nehnutelnosťami nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že potrebný právny úkon urobili slobodne, vážne, bez nátlaku nie v tiesni a bez toho, že by pre niektorú z nich vznikla obzvlášť nevýhodná situácia a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú.

4. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy, vrátane jej všetkých príloh, je možné vykonať len po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán, a to formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.

Neoddeliteľnými súčasťami tejto zmluvy sú

a. Príloha č. 1 — grafické vyznačenie predmetu podnájmu

V Žiari nad Hronom dňa 19.9.2024

Správca:



Technické SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.
A. Dubčeka 380/45, 965 01 Žiar nad Hronom

Mgr. Igor Rozenberg, PhD., MBA
konateľ a riaditeľ spoločnosti v Žiari nad Hronom

Podnájomca:

Jozef Šipkovský

Znalec: Ing. Sviržovský Štefan, Jesenského 27, Žiar nad Hronom
telefón - 0907 818 361, 045/6722 656.

Zadávateľ: Jozef Šipkovský, Janova Lehota 167, 966 24 Janova Lehota

Číslo objednávky: objednávka - ústna

ODBORNÉ STANOVISKO

číslo 15/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a najmu pozemku p.č. C-KN 2034/46 o výmere 10 m² v k.ú. Žiar nad Hronom

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2034/46	zastavané plochy a nádvoría	10 ¹	10,00 ¹	1/1	10,00

Obec:

Žiar nad Hronom

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _p koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00

faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,3788
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 6,3788$	63,53 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 63,53 \text{ Eur/m}^2$	635,30 Eur

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	63,530 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,45 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	10,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 63,530 * \left[\frac{(1+0,0045)^{15} * 0,0045}{(1+0,0045)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 5,223 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 5,223 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 52,23 \text{ Eur/rok}$$

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
CKN 2034/46 - 10 m ²	5,223	52,23
Spolu		52,23
Zaokrúhlene		52,00

Slovom: Päťdesiatdva Eur/rok

V Žiari nad Hronom dňa 15.2.2024



Ing. Sviržovský Štefan