

Bod č. 1:

Otvorenie zasadnutia

Starosta obce Ondrej Klekner privítal prítomných na 20. zasadaní Obecného zastupiteľstva v Nálepkove. Rokovanie sa začalo o 17.00 hod. Podľa prezenčnej listiny je prítomných 7 poslancov z celkového počtu 9 poslaneckého zboru a teda rokovanie je uznášania schopné. Program rokovania bol jednoznačne schválený všetkými poslancami.

Do návrhovej komisie boli zvolení: Mgr. Bobák, Ing. Vartovník

Za overovateľov boli určení: Ing. Kellner, Ing. Patz

Za zapisovateľa bol určený: Mgr. Mozgiová

Bod č. 2 :

Zámer prenajať pozemky (budovy) vo vlastníctve obce

Zámer prenajať pozemky vo vlastníctve obce Nálepkovo žiadateľovi s názvom Stredná odborná škola techniky a služieb, Prakovce 282, Prakovce, ako správca majetku vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja so sídlom Nám. Maratónu mieru č. 1, 042 66 Košice.

Obecnému zastupiteľstvu bola predložená žiadosť žiadateľa s názvom Stredná odborná škola techniky a služieb, Prakovce 282, Prakovce, ako správcu majetku vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja so sídlom Nám. Maratónu mieru č. 1, 042 66 Košice, ktorý sa ako výchovno-vzdelávacia inštitúcia **dožaduje dlhodobého prenájmu časti** nehnuteľnosti vo vlastníctve obce Nálepkovo, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nálepkovo, obec Nálepkovo, okres Gelnica zapísané na LV č. 2375, vedenom Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom, ako Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, súp. č. 591, postavená na pozemku parc. č. 763/4 (ďalej len „budova“), a to konkrétne jej časti - nebytové priestory o celkovej výmere 96,06 m² na 2 poschodí, označené ako miestnosť č. 120 o výmere 14,52 m², miestnosť č. 121 o výmere 20,15 m², miestnosť č. 125 o výmere 35,52 m² a miestnosť č. 126 o výmere 25,87 m².

Vzhľadom na skutočnosť, že žiadateľom (potencionálnym nájomcom) je Stredná odborná škola, t. j. výchovno – vzdelávacia inštitúcia, je prenajatie vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti v ich prospech verejnoprospešným účelom. Predmetné nehnuteľnosti majú v záujme užívať dlhodobo, pričom zmysle platných a účinných Zásad o hospodárenia a nakladania s majetkom obce zo dňa 01.11.2023 je možné prenajať majetok obce najdlhšie na dobu 10 rokov.

Nájomné v úhrne za celé obdobie nájmu presahuje 7 500 EUR, keďže na základe znaleckého posudku č. 83/2024 vypracovaného dňa 25.07.2024 Ing. Stanislavom Čurillom, ktorý tvorí Prílohu č. 1 možno určiť mesačné nájomné 161,67 EUR (t. j. pomerná časť patriaca obci Nálepkovo vo výške 72,30 EUR mesačne) v prepočte na celé obdobie nájmu 19 400,40 EUR (t. j. pomerná časť patriaca obci Nálepkovo za celé obdobie nájmu vo výške 8 676 EUR).

Preto sa navrhuje prijať uznesenie, ktorým sa schváli zámer obce prenajať časť pozemku obce žiadateľom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Uznesenie č. 403/2024 – OZ

Obecné zastupiteľstvo v Nálepkove:

- (a) **berie na vedomie** žiadosť žiadateľa s názvom Stredná odborná škola techniky a služieb, Prakovce 282, Prakovce, ako správca majetku vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja so sídlom Nám. Maratónu mieru č. 1, 042 66 Košice, doručenej obci dňa 31.07.2024,
- (b) **schvaľuje** Zámer prenajať majetok obce vymedzeného v neskoršej časti tohto uznesenia z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s ust. § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ust. § 10 ods. 3 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce zo dňa 01.11.2023 (ďalej len „Zásady“)

Odôvodnenie:

Ide o prenájom časti nehnuteľnosti vo vlastníctve obce Nálepkovo, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nálepkovo, obec Nálepkovo, okres Gelnica zapísané na LV č. 2375, vedenom Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom, ako Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, súp. č. 591, postavená na pozemku parc. č. 763/4 (ďalej len „budova“), a to konkrétne jej časť nebytové priestory o celkovej výmere 96,06 m² na 2 poschodí, označené ako miestnosť č. 120 o výmere 14,52 m², miestnosť č. 121 o výmere 20,15 m², miestnosť č. 125 o výmere 35,52 m² a miestnosť č. 126 o výmere 25,87 m² žiadateľovi s názvom Stredná odborná škola techniky a služieb, Prakovce 282, Prakovce, ako správcovi majetku vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja so sídlom Nám. Maratónu mieru č. 1, 042 66 Košice.

Budova vo vlastníctve obce bude prenájatá na dobu od 01. 09. 2024 do 31. 08. 2034.

Mesačné Nájomne je vo výške 161.67 EUR (t. j. pomerná časť patriaca obci Nálepkovo vo výške 72,30 EUR mesačne) v prepočte na celé obdobie nájmu 19 400,40 EUR (t. j. pomerná časť patriaca obci Nálepkovo za celé obdobie nájmu vo výške 8 676 EUR), a to na základe znaleckého posudku č. 83/2024 vypracovaného dňa 25.07.2024 Ing. Stanislavom Čurillom, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tohto uznesenia.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je prenájom nehnuteľnosti na verejnoprospešný účel, a to „podporu vzdelávania“. nakoľko účel prenájmu je vymedzený ako „užívať na výchovno-vzdelávaciu činnosť žiakov učebných odborov Strednej odbornej školy techniky a služieb, Prakovce 282, Prakovce.“ Súčasne je prenájom nehnuteľnosti pre obec ekonomicky výhodný a navyše zabezpečí jej udržiavanie a obhospodarovanie aktivitou žiadateľa.

- (c) **nariaduje** obecnému úradu obce Nálepkovo zverejnenie zámeru na webovom sídle obce Nálepkovo, úradnej tabuli obce Nálepkovo tak, aby zverejnenie zodpovedalo § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a § 10 ods. 3 písm. e) Zásad.

Počet všetkých poslancov : 9
Počet prítomných poslancov: 7
Za hlasovali: 7
Zdržali sa hlasovania: 0
Proti hlasovali: 0

Bod č. 3:

Všeobecne záväzné nariadenie obce Nálepkovo č. 4/2024 o niektorých podmienkach držania psov na území obce Nálepkovo – návrh

Obecné zastupiteľstvo v Nálepkove v súlade s ustanovením § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 282/2002 Z.z., ktorým sa ustanovujú niektoré podmienky držania psov v znení neskorších predpisov, vydáva toto VZN o podmienkach držania psov na území obce Nálepkovo

Uznesenie č. 404/2024 – OZ

Obecné zastupiteľstvo v Nálepkove ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Nálepkovo č.13/2010, o podmienkach chovu a držania domácich, úžitkových a iných zvierat v katastri obce Nálepkovo zo dňa 12.05.2010.

Počet všetkých poslancov : 9
Počet prítomných poslancov: 7
Za hlasovali: 7
Zdržali sa hlasovania: 0
Proti hlasovali: 0

Uznesenie č. 405/2024 – OZ

Obecné zastupiteľstvo v Nálepkove schvaľuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Nálepkovo č.4/2024, o niektorých podmienkach držania psov na území obce Nálepkovo.

Počet všetkých poslancov : 9
Počet prítomných poslancov: 7
Za hlasovali: 7
Zdržali sa hlasovania: 0
Proti hlasovali: 0

Bod č. 4 :

Rozvojový plán obce Nálepkovo 2024 - 2030

Tento Rozvojový plán obce vzniká v rámci národného projektu Rozvojové tímy I. z iniciatívy ÚV SR/ÚSVRK a členov Rozvojového tímu obce. Rozvojový plán obce je spracovaný komunitným spôsobom so zapojením občanov celej sídelnej komunity vrátane občanov z MRK, zástupcov samosprávy, podnikateľov, občianskeho mimovládneho sektora a ďalších dôležitých aktérov obce. Rozvojový plán obce vychádza z analýzy silných a slabých stránok obce, identifikovaných problémov, príležitosti a stanovenia priorit.

Počet stretnutí:

4 fokusové skupiny

1 komunitné fórum

Z každého stretnutia bol vypracovaný zápis vrátane prezenčnej listiny.

Uznesenie č. 406/2024 – OZ

Obecné zastupiteľstvo v Nálepkove *schvaľuje* Rozvojový plán obce Nálepkovo 2024-2030

Počet všetkých poslancov : 9

Počet prítomných poslancov: 7

Za hlasovali: 7

Zdržali sa hlasovania: 0

Proti hlasovali: 0

Bod č. 5:

Výročná správa obce Nálepkovo za konsolidovaný celok za rok 2023

Správa nezávislého audítora pre poslancov Obecného zastupiteľstva

Výročná správa je vyhotovená za účtovné obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 podľa výsledkov účtovnej závierky za konsolidovaný celok, ktorý predstavuje samotná Obec Nálepkovo (OcÚ), Základná škola s materskou školou Nálepkovo (rozpočtová organizácia zriadená obcou od roku 07/2002) a Lesy obce Nálepkovo s.r.o. (obchodná organizácia založená obcou od 11/1992).

Samotná obec predstavuje materskú účtovnú jednotku a jej organizácie zriadené a založené obcou predstavujú dcérske účtovné jednotky.

Účtovná závierka bola odovzdaná na Ministerstvo financií SR v zákonom stanovenom termíne v elektronickej podobe bez pripomienok.

Uznesenie č. 407/2024-OZ

Obecné zastupiteľstvo v Nálepkove berie na vedomie Výročnú správu obce Nálepkovo za konsolidovaný celok za rok 2023.

Počet všetkých poslancov : 9

Počet prítomných poslancov: 7

Za hlasovali: 7

Zdržali sa hlasovania: 0

Proti hlasovali: 0

Uznesenie č. 408/2024-OZ

Obecné zastupiteľstvo v Nálepkove berie na vedomie správu nezávislého audítora z uskutočneného auditu konsolidovanej účtovnej závierky, účtovnej jednotky verejnej správy, ktorú za konsolidovaný celok zostavila obec Nálepkovo so stanoviskom: Na základe vykonaného auditu konštatujeme, že konsolidovaná účtovná závierka účtovnej jednotky verejnej správy, ktorú za konsolidovaný celok zostavila obec Nálepkovo vyjadruje vo

všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu a výsledok hospodárenia konsolidovaného celku k 31.12.2023 v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve.

Počet všetkých poslancov : 9
Počet prítomných poslancov: 7
Za hlasovali: 7
Zdržali sa hlasovania: 0
Proti hlasovali: 0

Videozáznam z 20. zasadania OZ zo dňa 06.08.2024 je zverejnený v plnom znení na webovej stránke obce.

Ondrej Klekner
Starosta obce

.....

Jarmila Pocklanová
zástupca starostu obce

.....

Overovatelia:

Poslanec OZ
Ing. Branislav Kellner

.....

Poslanec OZ
Ing. Branislav Patz

.....

Mgr. Miroslava Mozgiová
Zapisovateľka

.....

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla, Jána Jánskeho 26, Spišská Nová Ves , Ev. číslo: 910 507

č.t. 0903 600 670,

Zadávateľ: Obec Nálepkovo, Stredný riadok 384/1, 05333 Nálepkovo

Číslo objednávky (spisu): 83/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 83/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu v prevádzkových priestorov na 2. nadz. podf. označené miestnosti pod č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4 na parc. č. 763/41, kat. územie a obec Nálepkovo

Počet strán znaleckého posudku: 33 vrátane 15 príloh

Počet vyhotovení znaleckého posudku: 3

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

číslo posudku: 83 / 2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu v prevádzkových priestorov na 2. nadz. podl. označené miestnosti pod č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4 , kat. územie a obec Nálepkovo

2. Účel znaleckého posudku: Uzatvorenie nájomnej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 22.7.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.7.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Zmluva o nájme nebytových priestorov medzi Obcou Nálepkovo a SOŠ Prakovce.

Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove Obecného úradu medzi Obcou Nálepkovo a Slovak Telekom , a.s. zo dňa 7. 11. 2020

Zásady o cenách obecných pozemkov pri ich predaji a o určení cien nájomného za nebytové priestory a pozemky vo vlastníctve obce Nálepkovo.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností : z listu vlastníctva č. 2375 zo dňa 24.7.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy : vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 25.7.2024
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

číslo posudku: 83 / 2024

- *Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb*
- *STN 7340 55 - Výpočet obstaného priestoru pozemných stavebných objektov.*
- *Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3*

7. Definície dôležitých pojmov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu).
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom).
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu prevádzkových priestorov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkových priestorov sa používajú metódy:

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

Číslo posudku: 83 / 2024

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch porovnateľných priestorov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných priestorov a ohodnocovaného priestoru),

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože prevádzkové priestory nedosahujú primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu prevádzkových priestorov:

Použitá je metóda porovnávacia.

Metóda porovnávania

Znalec: Ing. Stanislav Čurillačíslo posudku: 83 / 2024

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných Nájomných zmlúv cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1)ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2)polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3)fyzičné (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 2375, k.ú. Nálepково

Časť A : Majetková podstata

Pozemok : parc.č. 763/4 - zast. pl. a nádvorie o výmere 638 m²,

Stavby : Bud. zdrav. zariadenia s.č. 591 na parc.č. 763/4

Časť B : vlastníci

Obec Nálepково v 4472/10000

Daniel Adrián , MUDR. Sadová 2044/1, Spišská Nová Ves v 2649/10000

Lesy obce Nálepково v 1371/1000

BONAMED s.r.o. , Jána Jánskeho 18 , Spišská Nová Ves v 1508/10000

Časť C : Ťarchy

Predkúpne právo na nehnuteľnosť Budova zdravotn. zariadenia pre vlastníka pod por. č. 2, 3, 4.

c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.7.2024 za účasti vlastníka č. 1

Zameranie vykonané dňa 22.7.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.7.2024

d) Technická dokumentácia:

Predložená projektová dokumentácia na prevádzkové priestory bola porovnaná so skutočnosťou. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

- číslo posudku: 83 / 2024

posudku. Vek domu je určený na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Nebytový priestor č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok parc. č. 763/2

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): SCHVALOVACÍ ORGÁN: Všeobecne záväzné nariadenie Obecného zastupiteľstva v Nálepkove, č. 39/99 o schválení územného plánu sídelného útvaru Nálepkovo

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Prevádzkový priestor č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4

POPIS

Predmetný prevádzkový priestor sa nachádza v obci Nálepkovo v budove zdravotníckeho zariadenia, ktorá má 2 nadzemné obytné podlažia. Budova je napojená na mestský rozvod elektrickej, vodovodnej, kanalizačnej siete. Budova bola postavená v roku 1974.

Založenie objektu je na základových pásoch a pätkách z betónu, oceľový nosný skelet obmurovaný tvárniciami hr. nad 30. Stropy železobetónové. Strecha plochá, krytina strechy ťažká lepenka. Vonkajšie omietky vápenné hladké. Úprava vnútorných povrchov je prevedená štukovými omietkami. Okná prevažne vymenené za plastové. Dvere hladké biele. Podlahy keramické a PVC, schody PVC. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Budova je vybavená bleskozvodom. Rozvod vody studenej a teplej. Vnútorná kanalizácia je zaústená do verejnej kanalizácie. Vykurovanie lokálne elektrickými ohrievačmi. Rozvod televízny pod omietkou, požiarne hydranty, rozvod verejného telefónu, rozvody televízie pod omietkou a v lištách.

Hodnotený prevádzkový priestor sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží a pozostáva z prípravovne, vyšetrovne, čakárne, miestnosti pre fyzikálnu liečbu a sociálnych priestorov.

Omietky vápenné štukové, keramický obklad v kúpeľni a WC, dvere hladké, podlahy PVC a keramické, vykurovanie elektrickými ohrievačmi, elektroinštalácia svetelná, rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia z PVC potrubia, ohrev teplej vody elektrickými ohrievačmi.

Znalec: Inq. Stanislav Čurillačíslo posudku: 83 / 2024

Vnútorne hygienické zariadenia pozostávajú zo sprchy, umývadla a WC. Hygienické jadro je murované.

Rozvody telefónu pod omietkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba : 3,94	3,94
WC muži : 4,60	4,60
Prípravňa : 14,52	14,52
Výšetr, obv, lekára : 20,15	20,15
Prípravňa : 14,52	14,52
Výšetr, obv, lekára : 22,03	22,03
Čakáreň : 51,54	51,54
Fyzikálna liečba : 35,52	35,52
Výšetr, obv, lekára : 25,87	25,87
Vypočítaná podlahová plocha	192,69

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj člen:

$$k_{cu} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet miestností:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,37
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,59
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,22
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,37
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,15
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,22

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

Číslo posudku: 83 / 2024

9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,15
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,20	0,60	0,64
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,54
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,15
16	Ľleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,15
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,15
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,15
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,30
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,07
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,15
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,69
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,69
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,22
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,07
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,07
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,15
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,30
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,30
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,69
	Spolu	100,00		93,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 93,10 / 100 = 0,931$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U \cdot k_{CU} \cdot k_K \cdot k_v \cdot k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 \cdot 3,757 \cdot 0,993 \cdot 0,9310 \cdot 0,95$$

$$V_H = 1\,073,37 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou
Pôvodný objekt bol postavený v roku 1969.

Znalec: Ing. Stanislav Čurillačíslo posudku: 83 / 2024

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,23	12,82	100	12,82
Murivo	18,81	46,14	100	46,14
Stropy	8,37	20,52	100	20,52
Schodisko	3,14	7,70	100	7,70
Krov	5,23	12,82	100	12,82
Súčet	40,78			100,00

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} \cdot V \right] = \left[100 + \frac{50^3}{2 \cdot 100^2} \cdot 50 \right] \approx 56 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 100,00 \% \text{ z } 56 \text{ rokov} \approx 56 \text{ rokov}$ Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 50 + 56 = 106 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzkový priestor č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4	1974	50	56	106	47,17	52,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota (€)
Východisková hodnota	1 073,37 €/m ² * 192,69m ²	206 827,67
Technická hodnota	52,83% z 206 827,67 €	109 267,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Nálepkovo v okrajovej časti zastavaného územia obce a je napojená na rozvod elektrickej, vodovodnej, kanalizačnej j siete.

Obec Nálepkovo je vzdialená od Okresného mesta Gelnica cca 30 km. Od mesta Spišská Nová Ves je vzdialená cca 20 km.

Obcou prechádza gotická cesta a leží v prostredí Slovenského Rudohoria, juhovýchodne od Národného parku Slovenský raj.

Nálepkovo je obec s počtom obyvateľov cca 3200 so základnou obchodnou a občianskou vybavenosťou (obecný úrad, materskú škôlku, základnú školu, kultúrny dom, poštový a matričný úrad, zdravotné stredisko, základná obchodná sieť a služby). , s vyrovnaným záujmom o kúpu a predaj nehnuteľností a v časti Treťí Hámor s celoročným a rekreačným využitím.

Znalec: Ing. Stanislav ČurillaČíslo posudku: 83 / 2024

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Existujúci objekt je samostatne stojaca budova a doposiaľ slúžilo ako na zdravotnícke zariadenie

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Riziká zmeny vo využití územia - nie sú známe - zmena sa nepripravuje

Stavebno - konštrukčné riziká

- poklesy základov - nie sú
- deformácie nosných konštrukcií - nezistené
- zosuvné územia - nezistené
- poddolané územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú
- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú
- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - nie sú
- pozemky nezapísané v KN - nie sú
- užívanie pozemkov a stavby - totožné
- vecné bremeno - nezapísané
- ľarchy - podľa LV

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti, prípadne ďalší predaj.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 PREVÁDZKOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota prevádzkových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Triada	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla**číslo posudku: 83 / 2024**

I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} \cdot v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	10	3,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce Priestory v prevádzkovom zariadení	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	7	4,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,700	5	3,50
5	Príslušenstvo bytového domu Čakárne, pôvodná kotolňa	II.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,193	10	1,93
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	8	5,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku	III.	0,350	0	0,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám	III.	0,350	0	0,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 2 NP samostatne prístupný z chodby	II.	0,700	9	6,30
11	Charakteristika nebytového priestoru prevádzkové priestory - lekárne, zdravotnícke zariadenia	I.	1,050	7	7,35
12	Doprava v okolí prevádzky autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

číslo posudku: 83 / 2024

	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	6	2,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,050	5	5,25
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,350	20	7,00
Spolu				134	64,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 64,88 / 134$	0,484
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 109\,267,06 \text{ €} * 0,484$	52 885,26 €

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM PREVÁDZKOVÝCH PRIESTOROV POROVNANÍM****3.1.1 Prevádzkový priestor č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4****POPIS**

Výpočet výšky všeobecnej hodnoty nájomného v budove zdravotníckeho zariadenia na 2 podlaží prevádzkový priestor č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4 je v tomto prípade vykonaný na základe Zásad o určení cien nájomného za nebytové priestory Obce Nálepkovo zo dňa 1.7.20216 a v zmluvách o nájme nebytových priestorov medzi Obcou Nálepkovo a Slovak Telekom a medzi Obcou Nálepkovo a SOS Prakovce.

Nájomné je viazané na podlahovú plochu a neobsahujú poplatky za služby, t. zn. že celková výška nájomného je priamo vstupom do výpočtu nájmu prevádzkových priestorov. Nakoľko neboli predložené zo strany objednávateľa žiadne doklady o výške prevádzkových nákladov, pretože tieto budú hradené osobitne. Do nákladov nie sú zahrnuté prevádzkové náklady spojené s dodávkou energií a ostatných služieb, u ktorých sa predpokladá, že budú hradené osobitne.

Počet MJ stavby: 192,69 m² PP

Znalec: Ing. Stanislav Čurillačíslo posudku: 83 / 2024**Zoznam porovnávaných nájmov stavieb****Budova s.č. 561 - SOŠ Prakovce**

Zmluva o nájme nebytových priestorov medzi Obcou Nálepko a SOŠ Prakovce, kde výška nájmu bola určená 171,50 €/mesiac na výmeru 218 m², čo predstavuje čiastku 2058 €/rok

Druh dokladu:	Nájomná zmluva
Identifikácia dokladu:	zo dňa 31.12.2004
Dátum k dokladu:	1. 11. 2013
Počet MJ stavieb:	218,00 m ² PP
Cena nájmu podľa dokladu:	2 058,00 €/rok
Nájomné na MJ:	9,44 €/m ² PP/rok

Budova Obecného úradu s. č. 384 - Slovak Telekom a.s.

Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove Obecného úradu, kde výška za nebytový priestor je 18 €/m²/rok

Druh dokladu:	Nájomná zmluva
Identifikácia dokladu:	zo dňa 31.12.2004
Dátum k dokladu:	1. 11. 2013
Počet MJ stavieb:	12,37 m ² PP
Cena nájmu podľa dokladu:	222,66 €/rok
Nájomné na MJ:	18,00 €/m ² PP/rok

Zásady nájmu za neb. priestory vo vlastníctve obce Nálepko

Budova Zdravotníckeho zariadenia - nebytové priestory o celkovej výmere 94,49 m²

Podľa Zásad obecného zastupiteľstva zo dňa 1.7.2016 sa určuje cena nájomného za nebytové priestory vo vlastníctve obce, kde minimálna cena za prenájom sa určuje podľa účelu nájmu :

- obchodné priestory v €/m ² /rok	8,30 €
- služby v €/m ² /rok	6,00 €
- kancelárske priestory v €/m ² /rok	8,30 €
- garáže, sklady v €/m ² /rok	7,00 €
- umiestnenie nápoj. automatov	16,00 €
- ostatné v €/m ² /rok	6,00 €

Druh dokladu:	Zásady obce Nálepko
Identifikácia dokladu:	Zásady
Dátum k dokladu:	1. 11. 2013
Počet MJ stavieb:	1,00 m ² PP

Znalec: Ing. Stanislav ČurillaČíslo posudku: 83 / 2024

Cena nájmu podľa dokladu: 8,30 €/rok
 Nájomné na MJ: 8,30 €/m² PP/rok

Výpočet nájmu stavby

Názov	Budova s.č. 561 - SOŠ Prakovce	Budova Obecného úradu s. č. 384 - Slovak Telekom a.s.	Zásady nájmu za neb.priestory vo vlastníctve obce Nálepkovo
Nájomné (bez energií) [€/rok]	2 058,00	222,66	8,30
Nájomné na MJ [€/m ² PP/rok]	9,44	18,00	8,30
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,9500 horšie	0,9000 horšie	1,0000 zhoda
Polohové faktory v obci a regióne	0,9500 horšie	0,9000 horšie	0,9500 horšie
Konštrukčné a fyzické faktory, - technický stav budovy	1,0000 zhoda	0,9500 horšie	1,0000 zhoda
Spolu:	0,9025	0,7695	0,9500
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² PP/rok]	8,52	13,85	7,89
Priemerná nájomná hodnota			10,09 €/m² PP/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		10,09 €/m ² PP/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 192,69 \text{ m}^2 \text{ PP} \cdot 10,09$ €/m ² PP/rok	1 944,24 €/rok

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

číslo posudku: 83 / 2024

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Prevádzkový priestor č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4		0,00	192,69	2

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnej hodnoty nájmu v prevádzkových priestorov na 2. nadz. podl. označené miestnosti pod č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4 na parc. č. 763/41, kat. územie a obec Nálepkovo

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

číslo posudku: 83 / 2024

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzkový priestor č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4	52 885,26
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 763/4 (10,58 m ²)	0,00
Všeobecná hodnota celkom	52 885,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	52 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdvatisícdeväťsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Stavby		
Prevádzkový priestor č. 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 v budove Zdravotníckeho zariadenia č.s. 591 na parc.č. 763/4	10,09	1 944,24
Spolu		1 944,24
Zaokrúhlene		1 940,00

Slovom: Jedentísicdeväťstoštyridsať Eur/rok

V Sp. Nová Ves, dňa 25.07.2024

Ing. Stanislav Čurilla

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

číslo posudku: 83 / 2024

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie ZP
2. List vlastníctva
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Pôdorys prevádzkových priestorov
5. Zmluva o nájme nebytových priestorov medzi Obcou Nálepkovo a SOŠ Prakovce.
6. Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove Obecného úradu medzi Obcou Nálepkovo a Slovak Telekom , a.s. zo dňa 7. 11. 2020
7. Zásady o cenách obecných pozemkov pri ich predaji a o určení cien nájomného za nebytové priestory a pozemky vo vlastníctve obce Nálepkovo.
8. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb , alebo ucelených zo dňa 23. XII. 1974
9. Fotodokumentácia

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla

Číslo posudku: 83 / 2024

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370 000 - Stavebníctvo, odvetvie 370 100 - Pozemné stavby a 370 900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910 507.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 83/2024

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

ZÁMER O PRENÁJME MAJETKU OBCE

Obec Nálepkovo, IČO: 00329398
so sídlom Stredný riadok 384/1, 053 33 Nálepkovo,

zverejňuje

v súlade s ust. § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ust. § 10 ods. 3 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce zo dňa 01.11.2023 (ďalej len „Zásady“), **zámer prenajať majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.**

Odôvodnenie:

Ide o prenájom časti nehnuteľnosti vo vlastníctve obce Nálepkovo, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nálepkovo, obec Nálepkovo, okres Gelnica zapísané na LV č. 2375, vedenom Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom, ako Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, súp. č. 591, postavená na pozemku parc. č. 763/4 (ďalej len „budova“), a to konkrétne jej časť nebytové priestory o celkovej výmere 96,06 m² na 2 poschodí, označené ako miestnosť č. 120 o výmere 14,52 m², miestnosť č. 121 o výmere 20,15 m², miestnosť č. 125 o výmere 35,52 m² a miestnosť č. 126 o výmere 25,87 m² žiadateľovi s názvom Stredná odborná škola techniky a služieb, Prakovce 282, Prakovce, ako správca majetku vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja so sídlom Nám. Maratónu mieru č. 1, 042 66 Košice.

Budova vo vlastníctve obce bude prenájatá na dobu od 01.09.2024 do 31.08.2034.

Mesačné Nájomne je vo výške 161,67 EUR (t. j. pomerná časť patriaca obci Nálepkovo vo výške 72,30 EUR mesačne) v prepočte na celé obdobie nájmu 19 400,40 EUR (t. j. pomerná časť patriaca obci Nálepkovo za celé obdobie nájmu vo výške 8 676 EUR), a to na základe znaleckého posudku č. 83/2024 vypracovaného dňa 25.07.2024 Ing. Stanislavom Čurillom.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je prenájom nehnuteľnosti na verejnoprospešný účel, a to „podporu vzdelávania“, nakoľko účel prenájmu je vymedzený ako „užívať na výchovno-vzdelávaciu činnosť žiakov učebných odborov Strednej odbornej školy techniky a služieb, Prakovce 282, Prakovce.“ Súčasne je prenájom nehnuteľnosti pre obec ekonomicky výhodný a navyše zabezpečí jej udržiavanie a obhospodarovanie aktivitou žiadateľa.


Zámer prenajať vyššie označený pozemok z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený na 20. zasadaní obecného zastupiteľstva dňa 06.08.2024. Uznesením č. 403/2024-OZ. V zmysle ust. § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí a § 10 ods. 3 písm. e) Zásad. sa zámer previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa zverejňuje najmenej na 15 dní pred schvaľovaním samotného prenájmu a to na webovom sídle obce, úradnej tabuli a iným vhodným spôsobom (facebookový profil obce).

Zverejnené na úradnej tabuli dňa: 07.08.2024

Zverejnené na internetovej stránke dňa: 07.08.2024

V Nálepkove dňa 07.08.2024




Ondrej Klekner
starosta obce

