

## Zmluva o nájme bytu č. 00002/2023/GYMMT

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** **Gymnázium Jozefa Lettricha Martin**  
Sídlo: Jozefa Lettricha 2, 036 01 Martin  
Štatutárny orgán: PaedDr. Eva Kuková, riaditeľ školy  
IČO: 00626261  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK57 8180 0000 0070 0048 3526  
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Kolibová Vlasta**  
Trvale bytom: Jozefa Lettricha 2, 036 01 Martin  
Rodné číslo: 655418/7409  
Dátum narodenia: 18.4.1965  
(ďalej len „nájomca“)

### Čl. I

#### Predmet zmluvy

- Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budova Gymnázia Jozefa Lettricha, Jozefa Lettricha 2, 036 01 Martin so súpisným číslom 4827 postavenej na parcele č. KN-C č. 1911/44 o výmere 4741 m<sup>2</sup>, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Martine, katastrálnym odborom na LV č. 6673 pre katastrálne územie Martin.
- Nehnuteľnosť uvedenú v čl. 1. ods. 1 tejto zmluvy vlastník zveril do správy Gymnázia Jozefa Lettricha, J. Lettricha 2, 036 01 Martin (správca), ktorý je oprávnený ju (alebo jej časť) prenajať podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. Ďalej v texte tejto zmluvy správca vystupuje len ako prenajímateľ.
- Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi **2-izbový byt** na 1. NP nachádzajúci sa v objekte popísanom v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy (samostatný celok prístupný z dvora), ktorý pozostáva z:

Názov miestnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
zádverie	1,20
chodba	7,23
kuchyňa	10,22
špajza	1,42
chodba	2,74
kúpeľňa	4,11

WC	1,91
izba	20,78
izba	18,83
šatník	2,47
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>70,91</b>

(ďalej len „predmet nájmu“).

4. Bytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú nezťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v ods. 3. tohto článku za účelom bývania a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné stanovené na základe dohody v súlade s odborným posudkom č. 1/2021 vyhotoveného znalcom: Ing. Tatiana Klincová, Košťany nad Turcom 327, 038 41 Košťany nad Turcom, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností spolu s úhradami za služby spojené s užívaním bytu.

## Čl. II

### Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** od **1.2.2023** do **31.1.2024**.
2. Nájom bytu zanikne:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (podľa odseku 1 tohto článku),
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka,
  - d) výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov,
  - e) smrťou nájomcu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď s výnimkou § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka, kedy sa výpovedná lehota predlžuje o ochrannú lehota, ktorá trvá šesť mesiacov t. j. v prípade, ak nájomca nezaplatil nájomné za užívanie bytu alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že je ku dňu doručenia výpovede v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov.

## Čl. III

### Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav zmluvné strany odsúhlasujú nasledovne:

- zariadenie bytu – kuchynská linka, kúpeľňa, hygienické zariadenie.
- technický stav bytu – zachovalý a zodpovedajúci veku.

## Čl. IV

### Výška a splatnosť nájomného

1. Výšky nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu sú stanovené podľa platných cenových predpisov:



- mesačná úhrada základného nájomného je **212,00 €** (slovom: stoosemdesiatosem eur).
  - mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu je **172,00 €** (slovom: stopäťdesiatdva eur 50/100 centov).
2. Výška nájomného je stanovená podľa odborného posudku č. 1/2021 vyhotoveného znalcom: Ing. Tatiana Klincová, Košťany nad Turcom 327, 038 41 Košťany nad Turcom, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností (príloha č. 1) a úhrada za služby spojené s užívaním bytu (ich výpočet) je stanovená podľa spotreby, prípadné zmeny sa uskutočnia vyhotovením dodatku.
  3. Nájomca je povinný platiť **nájomné spolu s úhradou za služby poskytované s užívaním bytu** mesačne vždy **do 20. dňa v mesiaci**, za ktorý sa nájom platí a to bezhotovostne na účet prenajímateľa č. účtu : IBAN: **SK57 8180 0000 0070 0048 3526**.
  4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu riadne v stanovenej výške a včas, prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
  5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak dôjde k cenovým úpravám predpisov, podľa ktorých sa tieto určujú alebo z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ zvýšené nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vykoná dodatkom a tento doručí nájomcovi. Úprava zvýšeného nájomného alebo úhrady za poskytnuté plnenia s užívaním bytu sú záväzné pre nájomcu podľa dohody uvedenej v dodatku.

## Čl. V

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

#### 1. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom pre užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práva spojený s užívaním bytu,
- zabezpečiť opravy väčšieho rozsahu, ktorých prevedenie je nevyhnutné pre riadne užívanie bytu.

#### 2. Nájomca je povinný:

- zabezpečovať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvykle udržiavacie práce v byte,
- oznámiť prenajímateľovi, a to bez zbytočného odkladu, potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- dodržiavať pravidlá OPP (ochrana pred požiarmi) v zmysle platných právnych predpisov.

**3. Nájomca nie je oprávnený:**

- vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca berie na vedomie, že nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu a že pri skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nemá nárok ani na bytovú náhradu.

**Čl. VI**

**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť, za splnenia podmienky udelenia súhlasu s návrhom zmluvy predsedníčkou Žilinského samosprávneho kraja, dňom podpísania zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom, podpísaným obidvoma zmluvnými stranami a so súhlasom zriaďovateľa.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 exempláre, nájomca 1 exemplár.
5. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

**Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:**

V súlade s Čl. 21 ods. 1.3. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK predsedníčka ŽSK **súhlasí** s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

V Žiline dňa 30. 1. 2023

Ing. Erika Jurinová  
predsedníčka

V Martine dňa 30. 1. 2023

PaedDr. Eva Kuková  
riaditeľka

Kolibová Vlasta  
nájomca



**Znalec:** Ing. Tatiana Klincová, Košťany nad Turcom 327, 038 41  
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty  
nehnutelností, tel. 0905 785 996

**Zadávateľ odborného posudku:** Gymnázium Jozefa Lettricha  
Ul. J.Lettricha 2, 036 01 Martin

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka 674/2021 zo dňa 16.9.2021

# ODBORNÝ POSUDOK č. 1/2021

**Vo veci:**

stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za byt nachádzajúci sa v budove Gymnázia  
Jozefa Lettricha s.č. 4827 na pozemku KN\_C p.č. 1911/44, zapísanej na LV č. 6673,  
v katastrálnom území Martin, obec Martin, okres Martin, za účelom prenájmu bytu

Počet strán (z toho príloh): 37 (25)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3\*

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 16.9.2021 stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu za byt nachádzajúci sa v budove Gymnázia Jozefa Lettricha s.č. 4827 na pozemku KN\_C p.č. 1911/44, zapísanej na LV č. 6673, v katastrálnom území Martin, obec Martin, okres Martin

2. Účel odborného posudku: za účelom prenájmu bytu

3. Dátum, ku ktorému je odborný posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): ku dňu obhliadky 24.9.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.12.2021

## 5. Podklady na vypracovanie odborného posudku:

5.1 Dodané zadávateľom : (o- originál, K - kópia, OK - overená kópia)

- Objednávka č. 674/2021 zo dňa 16.9.2021 (O)

- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA 1870/84/Ks na stavbu "9/22 tried základnej školy, jedálne, nákladného výtahu a technickej vybavenosti" na ul. Eštovova 2, s.č. 4827 na 1911/3, k.ú. Martin vydané MNV, odborom územného plánovania, architektúry, vodného hospodárstva, energetiky, poľnohospodárstva a lesníctva v Martine zo dňa 2.8.1985 (K)

- Návrh na vykonanie zápisu Zmluvy o prevode správy majetku do KN zo dňa 23.6.2008 Žilinského samosprávneho kraja pod č. 3472/2008/KP-001 (K)

- Rozhodnutie o pridelení bytu MNV, bytového odboru č. 600/89/byt zo dňa 7.6.1989 (K)

## 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6673, k.ú. Martin, zo dňa 27.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál

- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Martin, zo dňa 27.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál

- Zameranie a náčrt skutočného stavu bytu, fotodokumentácia zo dňa 24.9.2021

- Ponuka realitných kancelárií na prenájom bytov z verejne dostupných internetových stránok

## 6. Použité právne predpisy:

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

- Vyhláška 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.

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 7.1) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektívizovaná 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.

### 7.2) Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za byt:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za byt :

- Metóda porovnávania



### Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení stanovujú "VŠH nájmu za pozemok" a to dvomi spôsobmi výpočtom a porovnaním. VŠH nájmu za byt vyhláška nestanovuje.

VŠH nájmu za byt je stanovená porovnávacou metódou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa Výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6673 zo dňa 27.11.2021:

k.ú. Martin, obec Martin, okres Martin

#### A. Majetková podstata

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

p.č. 1911/43 zastavané plochy a nádvoria o výmere 12442 m<sup>2</sup>

p.č. 1911/44 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4741 m<sup>2</sup>

p.č. 1911/201 zastavané plochy a nádvoria o výmere 829 m<sup>2</sup>

- Stavby - Gymnázium Jozefa Lettricha s.č. 4827 na p.č. 1911/44

#### B. Vlastníci

1 - Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, Žilina, 011 09, SR

Z 2058/2008 - Zmluva o prevode majetku do správy - vz 1861/08

#### Správca

2 - Gymnázium Jozefa Lettricha, ul. Lettricha 2, Martin, 036 01, SR

Z 2058/2008 - Zmluva o prevode majetku do správy - vz 1861/08

K vlastníkovi č. 1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam - Z 2058/2008 - vz 1861/08

#### C. Ľarchy

- 1 - Predkupné právo v prospech Mesta Martin, ul. S.H.Vajanského č.1, 036 01

Martin, IČO:00316792, k nehnuteľnostiam: stavba čs.4827 na parc.č.1911/44 a

pozemky parc.č.1911/43, 1911/44 - V 1648/2008 - vz.1056/08-vz 1803/08, Z 2058/08 - vz.1861/08

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 24.9.2021 za účasti p. Ing. Anny Kubekovej - zamestnanca Gymnázia J. Lettricha, p. Kolibovej - užívateľom bytu a znalca. Znalec s účastníkmi konania osobne vykonal obhliadku nehnuteľnosti a zistoval

- technický stav nehnuteľností ku dňu obhliadky

- premeral základné rozmery bytu  
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 24.9.2021.

**d) Technická dokumentácia:**

**Projektová dokumentácia** bytu nebola predložená. Podlahová plocha bytu bola zistená znalcom meraním na miestnom šetrení a je 70,91m<sup>2</sup>, schematický náčrt bytu je uvedený v prílohovej časti odborného posudku. Byt je umiestnený na 1.NP budovy Gymnázia Jozefa Lettricha, so samostatným vstupom z dvora.

Zistená skutočnosť: podlahová plocha bytu podľa výsledkov merania zistených pri obhliadke je 70,91 m<sup>2</sup>, čo nie je v súlade s podlahovou plochou bytu uvedenou v objednávke odborného vyjadrenia 63,90m<sup>2</sup>.

**Technická dokumentácia** - budova Gymnázia Jozefa Lettricha daná do užívania v roku 1985, ako základná škola 9/22 tried základnej školy, jedálne, vid' Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA 1870/94/Ks, ev.č. 106/85 zo dňa 2.8.1985 vydané MNV, odborom územného plánovania, architektúry, vodného hospodárstva, energetiky, poľnohospodárstva a lesníctva v Martine.

V r. 2008 prevezená správa budovy na Gymnázium J. Lettricha, vid' Návrh na vykonanie zápisu Zmluvy o prevode správy majetku do KN zo dňa 23.6.2008 Žilinského samosprávneho kraja pod č. 3472/2008/KP-001.

Rozhodnutím o pridelení bytu MNV, bytového odboru č. 600/89/byt zo dňa 7.6.1989 bol školský byt pridelený p. Milanovi Kolibovi, momentálne je byt užívaný manželkou zosnulého p. Milana Kolibu. Nájomná zmluva na byt nepredložená, nezachovala sa.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Predmetný byt nie je samostatne evidovaný na liste vlastníctva (na Správe katastra nehnuteľností v Martine), je súčasťou budovy Gymnázia Jozefa Lettricha, evidovaný ako služobný byt. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve a podiel na pozemku nie je definovaný.

Na LV č. 6673 je evidovaná budova Gymnázia Jozefa Lettricha a pozemok KN-C p.č. 1911/43,44,201. Vlastník a správca je uvedený na LV č. 6673.

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

- 2-izbový byt na 1.NP v budove Gymnázia Jozefa Lettricha, samostatný celok prístupný z dvora

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

## **2. VÝPOČET NÁJMU ZA BYT**

### **2.1 BYTY**

#### **2.1.1 Byt v budove Gymnázia Jozefa Lettricha s.č. 4827 na p.č 1911/44**

##### **POPIS**

Byt v budove pre výučbu a výchovu, v budove "Gymnázia Jozefa Lettricha" s.č. 4827 na KN-C parc.č. 1911/44

Gymnázium Jozefa Lettricha s.č. 4827 je situované v mestskej časti Ladoveň okresného mesta Martin, v obytnej zóne, bez konfliktných skupín, v bezprostrednej blízkosti viacpodlažných bytových domov, v dostupnej blízkosti budov určených pre obchod a služby, s dobrým dopravným napojením a s vybudovanou kompletnou technickou infraštruktúrou. Prístup do budovy je z verejnej komunikácie, ul. Jozefa Lettricha, centrum mesta Martin vo vzdialenosti do 1km, bežný hluk a prašnosť od cestnej dopravy, mimo hlavných dopravných ťahov.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: bez rušivo pôsobiacich priemyslových zariadení, emisií, nadmerného hluku od dopravy. Bez mimoriadnych stavebno-technických rizík.

Gymnázium pozostáva z 5 samostatných celkov - 8-ročné gymnázium, telocvičňa, školská jedáleň, materská škôlka Lienka a 2-izbový byt.



**Gymnázium Jozefa Lettricha s.č. 4827**, zaradenie do JKSO 801 34, budova pre výučbu a výchovu, budova učební (tried) odborných škôl, budova s dvomi nadzemnými podlažiami, na 1.-2.NP sú nebytové priestory určené pre školstvo a vzdelávanie s príslušenstvom + služobný byt. Budova gymnázia je montovaná panelová, z dielcov betónových plošných a tyčových, stropy rovné železobetónové, schody železobetónové, nášlapná vrstva z PVC. Plochá strecha, po rekonštrukcii strešnej konštrukcie v r. 2017. Omietka vonkajšia na báze umelých hmôt, v niektorých častiach poškodená, vnútorná vápenná hladká. Vstupné dvere po výmene za plastové s izolačným dvojsklom, interiérové hladké plné alebo zasklené. Okná plastové, po výmene v r. 2015. Podlahy v nadzemných podlažiach prevažne z PVC. V budove je zavedená vnútorná elektroinštalácia, vnútorný rozvod teplej i studenej vody a rozvody vykurovania z Martínskej teplárenskej a.s. cez vlastnú výmenníkovú stanicu, vnútorná kanalizácia, plyn, slaboprúdové rozvody. S malým nákladným výtahom umiestneným v školskej jedálni a s bleskozvodom, protipožiarny systém. Budova prevažne s pôvodným stavom s prevádzanou pravidelnou údržbou.

**Byt** je umiestnený v krajnej sekcii na 1.NP, celkovo 2 NP, so samostatným vstupom z dvora, pozostáva z 2 izieb a príslušenstva - zádverie, chodba, kuchyňa, špajza, šatník, chodba, kúpeľňa, WC, bez pivnice, bez loggie a balkóna. Orientácia bytu - dve izby na východ, kuchyňa na západ.

V byte je rozvod teplej a studenej vody z centrálného zdroja, s vlastným meračom spotreby vody umiestneným mimo byt, v byte nie je vedený rozvod plynu. Vykurovanie je zabezpečené ústredné, centrálné pre budovu gymnázia, v byte sú osadené pôvodné rebrové radiátory, s vlastným okruhom na kúrenie pre prípad vykurovania bytu v čase prázdnin, keď je škola len temperovaná. Byt prevažne v pôvodnom stave - pôvodné vybavenie hygienických miestností - kúpeľne a WC, pôvodná kuchynská linka (pôvodný sporák si nájomca vymenil na vlastné náklady za nový, bez konzultácie s prenajímateľom bytu). Podlahy v izbách z PVC a laminátovej podlahoviny, v ostatných miestnostiach z PVC (podlaha v jednej izbe po výmene užívateľom bytu za laminátovú, bez konzultácie s prenajímateľom bytu). V kuchyni je kuchynská linka dĺ. 2,25 m, elektrický sporák, nerezový dvojdrez, páková vodovodná batéria, keramický obklad okolo kuchynskej linky. V kúpeľni je umývadlo, jednoduchá smaltovaná vaňa, keramický obklad po stenách kúpeľne a vane. Samostatný záchod s nádržkou. Dvere drevené plné alebo zasklenené, príp. zhrňovacie koženkové, osadené v oceľových zárubniach. Na stenách a stropoch hladká omietka, v chodbách s obkladom na báze drevnej hmoty. Elektroinštalácia svetelná, samostatný merač spotreby elektrickej energie, umiestnený mimo byt. Internetové pripojenie na Slovak Telekom, ktoré si nájomca hradí na vlastné náklady.

Podlahová plocha bytu podľa výsledkov merania zistených pri obhliadke je 70,91 m<sup>2</sup>, čo nie je v súlade s podlahovou plochou bytu uvedenou v objednávke odborného vyjadrenia 63,90m<sup>2</sup>.

Budova Gymnázia Jozefa Lettricha daná do užívania v roku 1985, ako základná škola 9/22 tried základnej školy, jedálne, viď. Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA 1870/94/Ks, ev.č. 106/85 zo dňa 2.8.1985 vydané MNV, odborom územného plánovania, architektúry, vodného hospodárstva, energetiky, poľnohospodárstva a lesníctva v Martine. V r. 2008 prevedená správa budovy na Gymnázium J. Lettricha, viď Návrh na vykonanie zápisu Zmluvy o prevode správy majetku do KN zo dňa 23.6.2008 Žilinského samosprávneho kraja pod č. 3472/2008/KP-001 a Rozhodnutím o pridelení bytu MNV, bytového odboru č. 600/89/byt zo dňa 7.6.1989 bol školský byt pridelený p. Milanovi Kolibovi, momentálne je byt užívaný manželkou zosnulého p. Milana Kolibu. Nájomná zmluva na byt nepredložená, nezachovala sa.

Predmetný byt nie je samostatne evidovaný na liste vlastníctva (na Správe KN Martin), je súčasťou budovy Gymnázia Jozefa Lettricha, evidovaný ako služobný byt. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve a podiel na pozemku nie je definovaný.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO 801 34** - budova pre výučbu a výchovu, budova učební (tried) odborných škôl, budova s dvomi nadzemnými podlažiami

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
zádverie	1,29*0,93	1,20
chodba	4,28*1,69	7,23
kuchyňa	3,05*3,35	10,22
špajza	1,39*1,02	1,42
chodba	1,96*1,40	2,74
kúpeľňa	2,18*1,94-0,41*0,30	4,11
WC	2,22*0,80+0,15*0,89	1,91
izba	5,64*3,71-0,45*0,31	20,78
izba	5,57*3,38	18,83
šatník	1,68*1,47	2,47
Vypočítaná podlahová plocha		70,91

## 2.2 NÁJMY

### 2.2 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

#### 2.2.1 Byt v budove Gymnázia Jozefa Lettricha s.č. 4827 na p.č 1911/44

Počet MJ stavby: 1ks = 1byt

#### Zoznam porovnávaných nájomov stavieb

##### Ponuka 1

Ponúkame do prenájmu 2 izbový byt v Martine - Podhájs. Byt o rozlohe 55 m<sup>2</sup> sa nachádza na 1/3 poschodí. Prenajíma sa zariadený a bude k dispozícii od 15.12.2021. Cena nájmu vrátane energií: 420,- 1 osoba, 450,- 2 osoby. Pri podpise zmluvy 3 platby: nájom, depozit, provízia RK. Po rekonštrukcii, zariadený, káblová televízia.

Druh dokladu: Ponuka z internetu  
Identifikácia dokladu: č. inzerátu 131513079  
Dátum k dokladu: 26. 11. 2021  
Počet MJ stavieb: 1,00 ks  
Cena nájmu podľa dokladu: 420,00 €/rok  
Nájomné na MJ: 420,00 €/ks/rok

##### Ponuka 2

Ponúkame na prenájom 2-izbový byt v centre mesta - Štúrova štvrť. Byt o výmere 62 m<sup>2</sup> sa nachádza na 2. poschodí bez výtahu v tehlovej bytovke. Dispozične pozostáva z chodby, kuchyne, dvoch samostatných izieb, kúpeľne spojenej s WC a špajze. Byt je rekonštruovaný, prenajíma sa čiastočne zariadený. K bytu prislúcha pivnica, orientácia je S/J. Cena prenájmu 430,- € vrátane energií (bez TV a internetu). Byt je určený pre nefajčiarov bez zvierat, je vhodný aj na krátkodobý prenájom.

Druh dokladu: Ponuka z internetu  
Identifikácia dokladu: č. inzerátu 131473040  
Dátum k dokladu: 25. 11. 2021  
Počet MJ stavieb: 1,00 ks  
Cena nájmu podľa dokladu: 430,00 €/rok  
Nájomné na MJ: 430,00 €/ks/rok



### Ponuka 3

Ponúkame Vám na dlhodobý prenájom 2-izbový byt v centre Martina (Hviezdoslavova ul. - 54m2). Byt prešiel kompletnou rekonštrukciou. Nachádza sa na 1. podlaží z troch. Súčasťou bytu je aj presklenná lodžia. Pivnica má 5m2. Byt sa prenajíma kompletne zariadený. V kuchyni je kuchynská linka, plynový sporák a elektrická rúra, mikrovlnka a chladnička s mrazničkou; práčka... Byt je vhodný pre 2 osoby bez zvierat. Voľný je od 1.1.2022. Cena: 450 €/mesiac vrátane energií + depozit vo výške dvoch mesačných nájomov.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	č. inzerátu 131597435
<b>Dátum k dokladu:</b>	28. 11. 2021
<b>Počet MJ stavieb:</b>	1,00 ks
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	450,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	450,00 €/ks/rok

### Ponuka 4

Ponúkame Vám do prenájmu 2-izbový byt s balkónom v centre mesta na ulici Thurzová. Byt sa nachádza v tehlovej zateplenej bytovke na 5 poschodí bez výtahu. Byt je veľký, slnečný, orientovaný na sever a juh o výmere 58m2, ktorý disponuje veľkými izbami a priestranou vstupnou chodbou. Na južnej strane sa nachádza obývačka z ktorej je vstup na balkón a izba. Kuchyňa je orientovaná na sever. Byt je kompletne zrekonštruovaný a zariadený. Kuchyňa je vybavená chladničkou, práčkou a jedálenským stolom. V chodbe sa nachádza policová skriňa a vešiak s botníkom. V obývačke je obývací gauč a v izbe je manželská posteľ a skriňa. Kúpeľňa je oddelená od WC. Cena nájmu je 450,- € / mesačne vrátane spotreby energií. Internet a TV si zriaďuje nájomca na vlastné náklady. Pri podpise zmluvy požadujeme 2 mesačný depozit (jednomesačný depozit predstavuje odmenu RK a je nevratný) a platbu nájomného vopred.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	č. inzerátu 131402158
<b>Dátum k dokladu:</b>	23. 11. 2021
<b>Počet MJ stavieb:</b>	1,00 ks
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	450,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	450,00 €/ks/rok

### Ponuka 5

Ponúkam na prenájom 2 izbový byt v centre Martina ( Holubyho ulica ), byt je po kompletnej rekonštrukcii, v oblasti je kompletná občianska vybavenosť. Byt sa prenajíma nezariadený a vhodný pre mladý pár.Nachádza sa na 3/4 poschodí, bez výtahu.Pri bezproblémovom dlhodobom prenájme možná zľava z ceny nájmu, RK prosím nekontaktovať. Byt bude k dispozícii od 1.1.2022.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	č. inzerátu 131447271
<b>Dátum k dokladu:</b>	24. 11. 2021
<b>Počet MJ stavieb:</b>	1,00 ks
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	450,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	450,00 €/ks/rok

### Ponuka 6

Ponúkame na dlhodobý prenájom 2 izb. byt v centre mesta - novostavba, 2.poschodie, výtah, výmera 62 m2, orientácia juh, franc. balkón. Byt sa prenajíma zariadený: kuchynská linka, sporák, chladnička, mikrovlnka, umývačka, práčka, skrine, posteľ, sedačka, stôl, stoličky, televízor Nájom je 370,- Eur + 80,- Eur energie s vyúčtovaním podľa skutočnej spotreby. Byt je vhodný pre managerov, mladú dvojicu, študentov. Prednosťou bytu je jeho poloha priamo v centre, parkovanie pri dome za poplatok, možnosť prenajať ho aj ako nebytový priestor. Platí sa nájom, 1x depozit 450 eur, ktorý je vratný po riadnom ukončení nájmu, 230 eur provízia RK.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** č. inzerátu 131401192  
**Dátum k dokladu:** 23. 11. 2021  
**Počet MJ stavieb:** 1,00 ks  
**Cena nájmu podľa dokladu:** 450,00 €/rok  
**Nájomné na MJ:** 450,00 €/ks/rok

#### Ponuka 7

2-IZBOVÝ BYT NA PRENÁJOM V CENTRE MARTINA. Od 01.01.2022 prenajmeme kompletne prerobený a skoro kompletne zariadený (umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, práčka, šatníková skriňa, vstavaná skriňa v chodbe, stôl so stoličkami v kuchyni, presklený balkón, bezpečnostné dvere) 2-izbový byt v centre Martina. Pivnica je k dispozícii. Parkovanie väčšinou bezproblémové pozdĺž domu. 60 m<sup>2</sup> - križovatka Ambra Pietra a Thurzova. Cena 455 €/mesiac vrátane energií (depozit vo výške 1-mesačného nájmu). Ideálne pre bezdetný pár alebo študenta / študentku (podmienka max. 2 osoby). Uprednostníme nefajčiarov a nájomníkov bez zvierat.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** č. inzerátu 131487325  
**Dátum k dokladu:** 25. 11. 2021  
**Počet MJ stavieb:** 1,00 ks  
**Cena nájmu podľa dokladu:** 455,00 €/rok  
**Nájomné na MJ:** 455,00 €/ks/rok

#### Ponuka 8

Realitná kancelária RE/MAX Vám ponúka na prenájom 2 izbový byt v centre mesta. Byt sa nachádza na 4 poschodí z 5. Je orientovaný na juh. POPIS NEHNUTEĽNOSTI: 2. izb. byt, Kuchyňa, kúpeľňa, WC. UMIESTNENIE: Martin, Thurzová 7. Vzdialenosť do centra pešo 3 min, VEĽKOSŤ: 67 m<sup>2</sup> s veľkou loggiou. PARKOVANIE: bez problémov. ZARIADENIE: sedacia súprava, obývacia stena, konferenčný stolík, šatníková skriňa, manželská posteľ, nočné stolíky, knižnica, 2x komoda, písací stôl, kancelárska stolička, skrinka (zariadenie, jeho konkrétne zloženie sa upresní pri podpise zmluvy). ZARIADENIE KUCHYNE: chladnička, mraznička, sporák a el. rúra, mikrovlnná rúra, práčka. ZÁLOHY ZA ENERGIE V CENE NÁJMU: 60 € : teplá a studená voda, kúrenie. DEPOZIT: 2 mesiace 2\*470=940 splatný pri podpise zmluvy. PLATBY NAVYŠE: električka, internet a tv. NÁJOMNÁ ZMLUVA: 1 ročná na dobu určitú. POČET NÁJOMNÍKOV V BYTE: 1+1. ZVIERATÁ V BYTE: nie, povolený malý pes. FAJČENIE: nie je povolené. VRATNÝ DEPOZIT PRI RIADNOM UKONČENÍ NÁJMU: 940€. VÝPOVEDNÁ DOBA: nájom na dobu určitú. K DISPOZÍCII: 1.11.2021. Zariadenie bytového domu: pivnica k dispozícii. Provízia realitnej kancelárii sa neplatí.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** č. inzerátu 129626173  
**Dátum k dokladu:** 5. 10. 2021  
**Počet MJ stavieb:** 1,00 ks  
**Cena nájmu podľa dokladu:** 470,00 €/rok  
**Nájomné na MJ:** 470,00 €/ks/rok

#### Ponuka 9

Prenajmem 2-izbový byt v Jahodníkoch. Byt je po rekonštrukcii v roku 2013, má zrekonštruovanú kuchyňu, WC, kúpeľňu, novú kuchynskú linku, novú električku, vodu a kanalizáciu, nové okná, podlahy. Poschodie: 2, počet poschodí v budove: 3. Plocha: 65 m<sup>2</sup>. Budova je zateplená. Byt je zariadený elektrospotrebičmi - práčka, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou. V kúpeľni je vaňa aj sprchový kút. K bytu patrí pivnica. Bezproblémové parkovanie pred obytným domom. Balkón: 1. Orientácia: V/Z. Pre nefajčiarov.



Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	č. inzerátu 131086033
Dátum k dokladu:	14. 11. 2021
Počet MJ stavieb:	1,00 ks
Cena nájmu podľa dokladu:	495,00 €/rok
Nájomné na MJ:	495,00 €/ks/rok

## Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za byt

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za byt porovnávacou metódou je podmienené požiadavkou minimálne 3 porovnateľných objektov, troch ponukových alebo realizovaných nájomných cien v danej lokalite.

Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ}$  [€], kde  
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

### Hlavné faktory porovnávania:

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

### Podklady:

- podklady dodané zadávateľom posudku:

- nájomná zmluva na byt nepredložená, nezachovala sa

- znalcom získané podklady

- vzhľadom na situovanie, porovnateľná poloha - ponuky realitných kancelárií na prenájom 1-izbových bytov v mestskej časti **Iadoveň**, 2-izbové byty nie sú v ponuke. Ide o 1-izbové byty po kompletnej alebo čiastočnej rekonštrukcii, cena za nájom 320,- Eur/mesiac, 330,- Eur/mesiac, 340,- Eur/mesiac.
- vzhľadom na izbovitosť - ponuky realitných kancelárií na prenájom **2-izbových bytov** situovaných v mestskej časti Podháj, Sever, Martin Stred

Podklady na porovnanie (zmluvy o nájme, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Podkladom pre porovnanie sú ponuky realitných kancelárií (získané z verejne dostupných internetových stránok) týkajúce sa "porovnateľných nájomov za byt" - 2-izbových bytov situovaných v danom území, v mestských častiach okresného mesta Martin, obdobie uzatvorenia nájomnej zmluvy a dátum iných predložených dokladov musí byť porovnateľný s obdobím vypracovania odborného posudku.

**Základom pre porovnanie** sú ponuky realitných kancelárií na prenájom 2-izbových bytov v mestskej časti Podháj, Sever, Martin Stred okresného mesta Martin, s dátumom ponuky október, november r. 2021.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou:

V rámci ekonomických faktorov je zohľadnené - ponukové ceny v inzercii sú spravidla uverejňované na svojom hornom intervale cenového rozpätia, je v nich vytvorený priestor na jednanie o cene a je v nich zahrnutá aj provízia realitnej kancelárie. Táto skutočnosť je vo výpočte zohľadnená koeficientom "- 2,5%", kde je zohľadnený priestor na jednanie o cene a koeficientom "-5,0%", kde je zohľadnený priestor na jednanie o cene a provízia realitnej kancelárie.

V rámci polohových faktorov je objektivizovaná cena nájmu za byt najmä vzhľadom na polohu porovnávaných a hodnotených bytov. Tu je zohľadnené umiestnenie bytu, bytového domu vzhľadom k centru mesta Martin, dostupnosť občianskej vybavenosti a ostatných služieb, dopravné napojenie, ktoré má vplyv na veľkosť nájmu za byt. Z ponúk boli vybrané ponuky na prenájom 2-izbových bytov, ktoré sú situované v mestských častiach Martin Stred, Sever a Podháj, z hľadiska polohy uvažované "+2,5%" prirážka (mestská časť Podháj), "-5%" zrážka (širšie centrum Martina) a "-7,5%" zrážka (úzke centrum Martina) a to na základe polohy k úzkemu centru mesta Martin.

Z hľadiska polohy je objektivizovaná cena nájmu za byt aj vzhľadom na polohu bytu v bytovom dome, poschodie porovnávaných a hodnotených bytov, ktoré je zohľadnené "0%" zrážkou a prirážkou" pre byty umiestnené na 1. a 2.p., "-2,5%" zrážkou pre byty na 3.p. bez výťahu, "-5%" zrážkou pre byt na 5.p. bez výťahu.

Rozhodujúcimi kritériami posudzovanými v rámci fyzických faktorov je technický stav bytu, príslušenstvo a zariadenie bytu. Z hľadiska technického stavu sú byty uvedené v ponukách po komplexnej alebo čiastočnej rekonštrukcii bytu a hodnotený byt je prevažne s pôvodnými prvkami krátkodobej životnosti, čo je zohľadnené "-10%" zrážkou.

Z hľadiska príslušenstva bytu sú vyhľadávané byty s balkónom, loggiou, čo je zohľadnené "-2,5%" zrážkou a byty so zariadením, čo je zohľadnené "-2,5%", resp. - 5%" zrážkou podľa vybavenia a zariadenia bytu elektronikou a nábytkom.

Názov	Ponuka 1	Ponuka 2	Ponuka 3
Nájomné (bez energií) [€/rok]	420,00	430,00	450,00
Nájomné na MJ [€/ks/rok]	420,00	430,00	450,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 2,50 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - mestské časti	+ 2,50 % lepšie	- 7,50 % horšie	- 7,50 % horšie
Polohové faktory - podlažie / výťah	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - rekonštrukcia bytu / pôvodný stav	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - zariadenie bytu	- 2,50 % horšie	- 2,50 % horšie	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - balkón, loggia	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	- 2,50 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 15,00 %</b>	<b>- 22,50 %</b>	<b>- 30,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/ks/rok]	357,00	333,25	315,00

Názov	Ponuka 4	Ponuka 5	Ponuka 6	Ponuka 7
Nájomné (bez energií) [€/rok]	450,00	450,00	450,00	455,00
Nájomné na MJ [€/ks/rok]	450,00	450,00	450,00	455,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>				
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 2,50 % horšie	- 5,00 % horšie	- 2,50 % horšie
Polohové faktory - mestské časti	- 5,00 % horšie	- 7,50 % horšie	- 7,50 % horšie	- 7,50 % horšie
Polohové faktory - podlažie / výťah	- 5,00 % horšie	- 2,50 % horšie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - rekonštrukcia bytu / pôvodný stav	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie



Konštrukčné a fyzické faktory - zariadenie bytu	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	- 2,50 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - balkón, loggia	- 2,50 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 2,50 % horšie	- 2,50 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 32,50 %</b>	<b>- 22,50 %</b>	<b>- 30,00 %</b>	<b>- 25,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>				
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/ks/rok]	303,75	348,75	315,00	341,25

Názov	Ponuka 8	Ponuka 9
Nájomné (bez energií) [€/rok]	470,00	495,00
Nájomné na MJ [€/ks/rok]	470,00	495,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>		
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 2,50 % horšie
Polohové faktory - mestské časti	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory - podlažie / výťah	- 2,50 % horšie	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - rekonštrukcia bytu / pôvodný stav	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - zariadenie bytu	- 5,00 % horšie	- 2,50 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - balkón, loggia	- 2,50 % horšie	± 0,00 % zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>- 30,00 %</b>	<b>- 15,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>		
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/ks/rok]	329,00	420,75
<b>Priemerná nájomná hodnota</b>		<b>340,42 €/byť/rok</b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		340,42 €/byť/rok
<b>Nájom stavby stanovený porovnaním</b>	$V\dot{S}H_N = 1 \text{ ks} * 340,42 \text{ €/ks/rok}$	<b>340,42 €/rok</b>

### III. ZÁVER

#### ÚLOHA ZNALCA:

**Vo veci:**

stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za byt nachádzajúci sa v budove Gymnázia Jozefa Lettricha s.č. 4827 na pozemku KN\_C p.č. 1911/44, zapísanej na LV č. 6673, v katastrálnom území Martin, obec Martin, okres Martin, za účelom prenájmu bytu

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU ZA BYT

##### REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Stavby</b>		
Byt v budove Gymnázia Jozefa Lettricha s.č. 4827 na p.č 1911/44	340,42	340,42
<b>Spolu</b>		<b>340,42</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>340,00</b>

**Slovom: Tristoštyridsať Eur/rok**

V Košťanoch nad Turcom, dňa 3.12.2021

Ing. Klincová Tatiana

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 674/2021 zo dňa 16.9.2021, pr.1
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6673, k.ú.Martin, zo dňa 27.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál, pr.2
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Martin, zo dňa 27.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál, pr.3
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA 1870/84/Ks na stavbu "9/22 tried základnej školy, jedálne, nákladného výťahu a technickej vybavenosti" na ul. Eštovova 2, s.č. 4827 na 1911/3, k.ú. Martin vydané MNV, odborom územného plánovania, architektúry, vodného hospodárstva, energetiky, poľnohospodárstva a lesníctva v Martine zo dňa 2.8.1985, pr.4
- Návrh na vykonanie zápisu Zmluvy o prevode správy majetku do KN zo dňa 23.6.2008 Žilinského samosprávneho kraja pod č. 3472/2008/KP-001, pr.5
- Rozhodnutie o pridelení bytu MNV, bytového odboru č. 600/89/byt zo dňa 7.6.1989, pr.6
- Nákras bytu zo dňa 24.9.2021, pr.7
- Ponuka realitných kancelárií na prenájom bytov 2-izbových a 1-izbových z verejne dostupných internetových stránok, pr.8
- Fotodokumentácia zo dňa 24.9.2021, pr.9