



TE– 1723/2018

## **M E S T O   K O M Á R N O** **KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

---

Pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva  
v Komárne dňa 8.2.2018  
k bodu rokovania číslo :  
A Komáromi Városi Képviselő-testület  
2018.2.8.- i ülése  
tárgyalásának                      pontjához.

### **Alternatívy využitia budovy „Lehár“ Alternatívák a „Lehár“ épületének kihasználására**

---

**Predkladá - Előterjeszti :**

JUDr. Ing. Iveta Némethová  
Vedúca odboru správy majetku  
Vagyonkezelési főosztály vezetője

**Vypracoval:**

Ing. Katarína Prodovszká

**Bolo prerokované - Megtárgyalta :**

Komisia finančná pri MZ zo dňa 24.1.2018  
Pénzügyi szakbizottság a 2018.1.24. - i ülésén  
Komisia pre rozvoj mesta pri MZ zo dňa 22.1.2018  
Városfejlesztési szakbizottság a 2018.1.22. – i ülésén  
Mestská rada pri MZ zo dňa 31.1.2018  
Városi tanács a 2018.1.31.– i ülésén

**Materiál obsahuje – Az anyag tartalmazza :**

1. Návrhy na uznesenie – Határozati javaslatok
2. Prílohy – Mellékletek

## TE-1723/2018

Mestský úrad Komárno predkladá alternatívy spôsobu využitia budovy „Lehár“, t.j. nehnuteľnosti vedenej na LV č. v k.ú. Komárno - budova so súp.č. 1166 na parcele registra „C“ č. 2035, a pozemok parcely reg. „C“ č. 2035 o výmere 770 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría.

Vyššie definovaná nehnuteľnosť je predmetom zámeny medzi mestom Komárno a Univerzitou J. Selyeho, v súčasnosti prebieha katastrálne konanie o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnosti. Zámerom mesta je túto nehnuteľnosť čo najskôr predat' alebo prenajať, aby náklady na jej údržbu čo najmenej zaťažovali rozpočet mesta.

*Znalecký posudok č.9/2018, zhotoviteľ: Ing. Tiborom Szabóom, znalec v odbore stavebníctvo*

Mesto Komárno navrhuje 2 alternatívy :

1. predaj formou OVS
2. prenájom formou OVS

**Stanovisko oddelenia územného plánu a výstavby :** Podľa územného plánu pozemky sú určené pre zmiešané plochy občianskej vybavenosti a bývania v malopodlažných a viacpodlažných objektoch – C1. Nie je v rozpore s UPN.

Stanovisko MsÚ : navrhuje schváliť návrh MsÚ na uznesenie

**Stanovisko FK zo dňa 24.1.2018:** odporúča schváliť pozmeňujúci návrh FK (6:0:0:1)

**Stanovisko KRM zo dňa 22.1.2018 :**

alt. 1 – predaj - nedoporučuje schváliť návrh na uznesenie (**0 7 3**),

alt. 2 - prenájom – doporučuje schváliť návrh na uznesenie (**8 0 2**)

Komisia žiada priložiť stanovisko hlavného architekta a zvážiť ďalšie možnosti využitia (**10:0:0**)

**Stanovisko Rady pri MZ zo dňa 31.1.2018:**

pozmeňujúci návrh FK – pomer hlasovania 3:0:3

Alternatíva 1: - pomer hlasovania 3:0:3

Alternatíva 2: - pomer hlasovania 4:0:2

*Návrhy na uznesenie:*

### **Pozmeňujúci Návrh Finančnej komisie**

**na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na predaj budovy a pozemku podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

#### **A/ schvaľuje**

spôsob prevodu majetku obce podľa § 9 ods. 2 písm. a), b) v spojení s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predajom nehnuteľností, v k. ú. Komárno formou obchodnej verejnej súťaže, s vyvolávacou cenou najmenej vo výške **800.000,- eur**:

- nehnuteľnosti: budova so súp.č. 1166 na parcele registra „C“ č. 2035, a pozemok parcely reg. „C“ č. 2035 o výmere 770 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, v k.ú. Komárno,

#### **B/ schvaľuje**

podmienky obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ktoré tvoria prílohu č. 1 tohto uznesenia,

**C/ schvaľuje**

komisiu na vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže na vyhodnotenie súťažných návrhov v zmysle bodu B/ tohto uznesenia v nasledovnom zložení:

....., predseda  
....., člen  
....., člen  
....., člen  
....., člen

**D/ ukladá  
Mestskému úradu v Komárne**

1. Zverejniť oznámenie o zámere predaja nehnuteľností, v zmysle bodu A/ tohto uznesenia, formou obchodnej verejnej súťaže na úradných tabuliach mesta, na internetovej stránke mesta, v regionálnej a celoštátnej tlači **a podľa možnosti aj v zahraničných médiách.**
2. Zverejniť vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu B/ tohto uznesenia na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta.

**E/ žiada primátora**

o podpísanie menovacích dekrétov členov komisie v zmysle bodu C/ tohto uznesenia,

**F/ žiada primátora**

1. vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s realizáciou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu A/ a B/ tohto uznesenia,  
Termín: 30 dní odo dňa právoplatného zápisu  
vlastníckych práv k nehnuteľnosti uvedenej  
v bode A/ tohto uznesenia
2. predložiť informatívnu správu o výsledku obchodnej verejnej súťaže.

Termín: 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže

**Alternatíva 1:**

**Návrh MsÚ na uznesenie MsZ  
na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na  
predaj budovy a pozemku podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

**A/ schvaľuje**

spôsob prevodu majetku obce podľa § 9 ods. 2 písm. a), b) v spojení s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predajom nehnuteľností, v k. ú. Komárno formou obchodnej verejnej súťaže, s vyvolávacou cenou najmenej vo výške 559.000,- eur , určenej na základe

všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku č. 9/2018, zo dňa 18.1.2018 vyhotoveného znalcom Ing. Tiborom Szabóom:

- nehnuteľnosti: budova so súp.č. 1166 na parcele registra „C“ č. 2035, a pozemok parcely reg. „C“ č. 2035 o výmere 770 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, v k.ú. Komárno,

**B/ schvaľuje**

podmienky obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ktoré tvoria prílohu č. 1 tohto uznesenia,

**C/ schvaľuje**

komisiu na vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže na vyhodnotenie súťažných návrhov v zmysle bodu B/ tohto uznesenia v nasledovnom zložení:

....., predseda  
....., člen  
....., člen  
....., člen  
....., člen

**D/ ukladá  
Mestskému úradu v Komárne**

3. Zverejniť oznámenie o zámere predaja nehnuteľností, v zmysle bodu A/ tohto uznesenia, formou obchodnej verejnej súťaže na úradných tabuliach mesta, na internetovej stránke mesta, v regionálnej a celoštátnej tlači,
4. Zverejniť vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu B/ tohto uznesenia na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta.

**E/ žiada primátora**

o podpísanie menovacích dekrétov členov komisie v zmysle bodu C/ tohto uznesenia,

**F/ žiada primátora**

3. vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s realizáciou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu A/ a B/ tohto uznesenia,  
Termín: 30 dní odo dňa právoplatného zápisu vlastníckych práv k nehnuteľnosti uvedenej v bode A/ tohto uznesenia
4. predložiť informatívnu správu o výsledku obchodnej verejnej súťaže.

Termín: 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže

**Alternatíva 2:**

**Návrh MsÚ na uznesenie  
na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na  
prenájom budovy „Lehár“**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

**A/ schvaľuje**

v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spôsob prenájmu nehnuteľností, v k.ú. Komárno formou obchodnej verejnej súťaže s vyvolávacou cenou najmenej vo výške 54.181,24 eur/rok, určenej podľa znaleckého posudku č. 9/2018, zo dňa 18.1.2018 vyhotoveného znalcom Ing. Tiborom Szabóom:

- nehnuteľnosti: budova so súp. č. 1166 na parcele registra „C“ č. 2035, v k.ú. Komárno

za nasledovných podmienok:

- mesto zverejní svoj zámer na prenájom majetku v súlade s ust. § 9a, ods. 2 a 3 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v zmysle bodu A/ tohto uznesenia.

**B/ schvaľuje**

podmienky obchodnej verejnej súťaže v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktoré tvoria prílohu č. 1 tohto uznesenia.

**C/ schvaľuje**

komisiu na vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže na vyhodnotenie súťažných návrhov v zmysle bodu B/ tohto uznesenia v nasledovnom zložení:

....., predseda  
....., člen  
....., člen  
....., člen  
....., člen

**D/ ukladá**

**Mestskému úradu v Komárne**

1. Zverejniť oznámenie o spôsobe prenájmu nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu A/ tohto uznesenia na úradných tabuliach mesta, na internetovej stránke mesta, v regionálnej a celoštátnej tlači.
2. Zverejniť vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu B/ tohto uznesenia na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta.

**E/ žiada primátora**

o podpísanie menovacích dekrétov členov komisie v zmysle bodu C/ tohto uznesenia,

**F/ žiada primátora**

1. vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s realizáciou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu A/ a B/ tohto uznesenia,  
Termín: 30 dní odo dňa právoplatného zápisu vlastníckych práv k nehnuteľnosti uvedenej v bode A/ tohto uznesenia
2. predložiť návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Komárne.

Termín: 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže

Pozmeňujúci návrh Finančnej komisie:

Príloha č. 1 k uzneseniu na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na predaj budovy a pozemku podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka

**Podmienky obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na predaj budovy a pozemku podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka**

**1. Predmet obchodnej verejnej súťaže:**

Predaj nehnuteľností v Komárne - budovy so súp.č. 1166 na parcele registra „C“ č. 2035, a pozemku parcely reg. „C“ č. 2035 o výmere 770 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, v k.ú. Komárno

**2. Vyvolávacia cena : 800.000,- eur,**

**3. OVS sa podaním súťažného návrhu môžu zúčastniť:**

- slovenské právnické osoby,
- slovenské právnické osoby so zahraničnou majetkovou účasťou
- zahraničné právnické osoby oprávnené podnikat' v SR,
- fyzické osoby vykonávajúce podnikateľskú činnosť,
- ostatné plnoleté fyzické osoby

**4. Predložený súťažný návrh musí byť vypracovaný a predložený v slovenskom jazyku a musí okrem iného obsahovať najmä:**

a) Identifikačné údaje účastníka súťaže:

- ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresa sídla, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, označenie kontaktnej osoby, číslo telefónu, e-mail,
- ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa: obchodné meno, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, označenie kontaktnej osoby, číslo telefónu, e-mail,
- ak ide o fyzickú osobu: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, e-mail,

b) predmet obchodnej verejnej súťaže,

c) návrh kúpnej ceny za nehnuteľnosť (stavba spolu s pozemkom),

d) vyhlásenie účastníka OVS o tom, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže uvedenými v tomto oznámení,

e) vyhlásenie účastníka OVS, že pozná stav nehnuteľností,

f) vyhlásenie účastníka OVS, že, sú mu známe skutočnosti, že v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom OVS, sú užívané bez platnej nájomnej zmluvy a bez platného právneho titulu priestory na I. nadzemnom podlaží miestnosti č. 1.07 – komunikácia, a miestnosti 1.15-1.21 – sklad, reštaurácia, komunikácia, kuchyňa a schodisko a na na I. podzemnom podlaží miestnosti č. 0.12-0.17 sklad a schodisko,

g) vyhlásenie účastníka OVS (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov,

h) záväzok účastníka OVS uhradiť predávajúcemu náklady spojené s úhradou správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

i) Účastník predloží:

- spôsob využitia objektu,
- svoje vlastné predstavy o rekonštrukcii a prevádzkovaní objektu

5. Účastníci OVS, ktorí sú právnickými osobami sú povinní predložiť spolu so súťažným návrhom výpis z obchodného registra, alebo iný doklad preukazujúci právnu subjektivitu uchádzača OVS v súťaži - nie starší ako 1 mesiac. Doklad musí byť predložený v origináli alebo ako úradne overená kópia.
6. Účastníci OVS, ktorí sú fyzickými osobami - podnikateľmi, sú povinní predložiť so súťažným návrhom originál alebo úradne overenú kópiu výpisu živnostenského oprávnenia, nie starší ako jeden mesiac.
7. Účastníci OVS sú povinní predložiť čestné prehlásenie s overeným podpisom o tom, že nemajú záväzky voči mestu Komárno, príslušnému daňovému úradu, nie sú v likvidácii ani v konkurze, nie je vedené voči nim žiadne exekučné konanie.
8. Účastník OVS je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 10 % z vyvolávacej ceny, prevodom na číslo účtu vyhlasovateľa súťaže vedeného v OTP banke Slovensko, a.s., číslo účtu 7408930/5200, IBAN: SK10 5200 0000 0000 0740 8930. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa.
9. Vybratému účastníkovi OVS bude výška zloženej zábezpeky započítaná do kúpnej ceny.
10. V prípade, ak po ukončení súťaže nebude uzavretá kúpna zmluva s vybratým účastníkom súťaže z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov na strane navrhovateľa, ktoré spôsobili neuzavretie kúpnej zmluvy, zložená zábezpeka v celej výške prepadá v prospech vyhlasovateľa.
11. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
12. Každý účastník OVS môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
13. Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, budú odmietnuté.
14. Vzor súťažného návrhu kúpnej zmluvy predkladá účastník OVS. Návrh zmluvy je potrebné predložiť spolu s ponukou do obchodnej verejnej súťaže.

**15. Osobitné podmienky súťaže:**

Kupujúci sa v kúpnej zmluve zaviazal, že:

- a) zostávajúca časť kúpnej ceny bude zaplatená na účet vyhlasovateľa najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami. Vybratý účastník dostane 1 rovnopis kúpnej zmluvy podpísanej oboma zmluvnými stranami. Vyhlasovateľ najneskôr do 15 pracovných dní po pripísaní kúpnej ceny na svoj účet podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
- b) v prípade, ak víťaz súťaže neuhradí v lehote do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami celú kúpnu cenu, má sa za to, že obe zmluvné strany od zmluvy odstúpili a zmluva sa od počiatku zrušuje,

**17. Lehota a spôsob podávania súťažných návrhov:**

Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne Mestského úradu, Pevnostný rad č. 3, 945 01 Komárno, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „Obchodná verejná súťaž predaj nehnuteľností - k. ú. Komárno – budova „Lehár“ - NEOTVÁRAŤ“ v pracovných dňoch do 29.3.2018 do 12,00 hod., alebo zaslaný v dňoch do 29.3.2018 na adresu Mestského úradu Komárno s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.

Otváranie obálok je neverejné.

**21. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:**

- a) ponúknutá kúpna cena,

50%

b) spôsob využitia objektu

50%

**22. Ukončenie súťaže:**

- a) Návrhy predložené do OVS vyhodnotí komisia menovaná mestským zastupiteľstvom v Komárne.
- b) Výsledok OVS podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.
- c) Oznámenie o výsledku OVS bude zaslané všetkým účastníkom OVS do 15 dní po schválení výsledkov OVS mestským zastupiteľstvom v Komárne.
- d) Účastníkom OVS, ktorí nebudú v obchodnej verejnej súťaži úspešní, bude zložená zábezpeka vrátená bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote do 15 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti uznesenia o schválení víťaza OVS zastupiteľstvom mesta Komárno. Vyhlasovateľ vráti sumu zodpovedajúcu finančnej zábezpeke bezhotovostným prevodom na číslo účtu uchádzača OVS, ktoré je uvedené v jeho ponuke.
- e) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom žiadne náklady spojené s účasťou v OVS.

**23. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo:**

- a) Kedykoľvek zrušiť túto OVS. O zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, informovaní písomne.
- b) Odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.
- c) V prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- d) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

**21. Vyhlásenie výsledkov súťaže**

Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené do 10 dní odo dňa prijatia uznesenia mestského zastupiteľstva o schválení vybraného uchádzača.

**22. Fyzická obhliadka predmetu súťaže:**

- a) Fyzická obhliadka nehnuteľností sa uskutoční na základe telefonického dohovoru. Tel. kontakt: 035/5228323,
- b) Súťažné podmienky a podklady je možné získať :
  - na MsÚ Komárno, odbor správy majetku
  - na internetovej stránke mesta : [www.komarno.sk](http://www.komarno.sk)

**Alternatíva 1 – predaj (znalecký posudok)**

Príloha č. 1 k uzneseniu na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na predaj budovy a pozemku podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka

**Podmienky obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na predaj budovy a pozemku podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka**

**2. Predmet obchodnej verejnej súťaže:**

Predaj nehnuteľností v Komárne - budovy so súp.č. 1166 na parcele registra „C“ č. 2035, a pozemku parcely reg. „C“ č. 2035 o výmere 770 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorie, v k.ú. Komárno



4. **Vyvolávacia cena** : **559.000,- eur**, stanovená podľa znaleckého posudku č. 9/2018 , vypracovaného Ing. Tiborom Szabóom, znalcom v odbore stavebníctvo
5. **OVS sa podaním súťažného návrhu môžu zúčastniť:**
- slovenské právnické osoby,
  - slovenské právnické osoby so zahraničnou majetkovou účasťou
  - zahraničné právnické osoby oprávnené podnikat' v SR,
  - fyzické osoby vykonávajúce podnikateľskú činnosť,
  - ostatné plnoleté fyzické osoby
5. **Predložený súťažný návrh musí byť vypracovaný a predložený v slovenskom jazyku a musí okrem iného obsahovať najmä:**
- a) Identifikačné údaje účastníka súťaže:
    - ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresa sídla, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, označenie kontaktnej osoby, číslo telefónu, e-mail,
    - ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa: obchodné meno, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, označenie kontaktnej osoby, číslo telefónu, e-mail,
    - ak ide o fyzickú osobu: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, e-mail,
  - j) predmet obchodnej verejnej súťaže,
  - k) návrh kúpnej ceny za nehnuteľnosť (stavba spolu s pozemkom),
  - l) vyhlásenie účastníka OVS o tom, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže uvedenými v tomto oznámení,
  - m) vyhlásenie účastníka OVS, že pozná stav nehnuteľností,
  - n) vyhlásenie účastníka OVS, že, sú mu známe skutočnosti, že v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom OVS, sú užívané bez platnej nájomnej zmluvy a bez platného právneho titulu priestory na I. nadzemnom podlaží miestnosti č. 1.07 – komunikácia, a miestnosti 1.15-1.21 – sklad, reštaurácia, komunikácia, kuchyňa a schodisko a na na I. podzemnom podlaží miestnosti č. 0.12-0.17 sklad a schodisko,
  - o) vyhlásenie účastníka OVS (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov,
  - p) záväzok účastníka OVS uhradiť predávajúcemu náklady spojené s úhradou správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
  - q) Účastník predloží:
    - spôsob využitia objektu,
    - svoje vlastné predstavy o rekonštrukcii a prevádzkovaní objektu
16. Účastníci OVS, ktorí sú právnickými osobami sú povinní predložiť spolu so súťažným návrhom výpis z obchodného registra, alebo iný doklad preukazujúci právnu subjektivitu uchádzača OVS v súťaži - nie starší ako 1 mesiac. Doklad musí byť predložený v origináli alebo ako úradne overená kópia.
17. Účastníci OVS, ktorí sú fyzickými osobami - podnikateľmi, sú povinní predložiť so súťažným návrhom originál alebo úradne overenú kópiu výpisu živnostenského oprávnenia, nie starší ako jeden mesiac.
18. Účastníci OVS sú povinní predložiť čestné prehlásenie s overeným podpisom o tom, že nemajú záväzky voči mestu Komárno, príslušnému daňovému úradu, nie sú v likvidácii ani v konkurze, nie je vedené voči nim žiadne exekučné konanie.
19. Účastník OVS je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 10 % z vyvolávacej ceny, prevodom na číslo účtu vyhlasovateľa súťaže vedeného v OTP banke Slovensko, a.s., číslo účtu 7408930/5200, IBAN: SK10 5200 0000 0000 0740 8930. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o

úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa.

20. Vybratému účastníkovi OVS bude výška zloženej zábezpeky započítaná do kúpnej ceny.
21. V prípade, ak po ukončení súťaže nebude uzavretá kúpna zmluva s vybratým účastníkom súťaže z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov na strane navrhovateľa, ktoré spôsobili neuzavretie kúpnej zmluvy, zložená zábezpeka v celej výške prepadá v prospech vyhlasovateľa.
22. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
23. Každý účastník OVS môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
24. Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, budú odmietnuté.
25. Vzor súťažného návrhu kúpnej zmluvy predkladá účastník OVS. Návrh zmluvy je potrebné predložiť spolu s ponukou do obchodnej verejnej súťaže.

**26. Osobitné podmienky súťaže:**

Kupujúci sa v kúpnej zmluve zaviazuje, že:

- c) zostávajúca časť kúpnej ceny bude zaplatená na účet vyhlasovateľa najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami. Vybratý účastník dostane 1 rovnopis kúpnej zmluvy podpísanej oboma zmluvnými stranami. Vyhlasovateľ najneskôr do 15 pracovných dní po pripísaní kúpnej ceny na svoj účet podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
- d) v prípade, ak víťaz súťaže neuhradí v lehote do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami celú kúpnu cenu, má sa za to, že obe zmluvné strany od zmluvy odstúpili a zmluva sa od počiatku zrušuje,

**18. Lehota a spôsob podávania súťažných návrhov:**

Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne Mestského úradu, Pevnostný rad č. 3, 945 01 Komárno, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „Obchodná verejná súťaž predaj nehnuteľností - k. ú. Komárno – budova „Lehár“ - NEOTVÁRAŤ“ v pracovných dňoch do 29.3.2018 do 12,00 hod., alebo zaslaný v dňoch do 29.3.2018 na adresu Mestského úradu Komárno s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi. Otváranie obálok je neverejné.

**24. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:**

- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| a) ponúknutá kúpna cena,   | 50% |
| b) spôsob využitia objektu | 50% |

**25. Ukončenie súťaže:**

- f) Návrhy predložené do OVS vyhodnotí komisia menovaná mestským zastupiteľstvom v Komárne.
- g) Výsledok OVS podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.
- h) Oznámenie o výsledku OVS bude zaslané všetkým účastníkom OVS do 15 dní po schválení výsledkov OVS mestským zastupiteľstvom v Komárne.
- i) Účastníkom OVS, ktorí nebudú v obchodnej verejnej súťaži úspešní, bude zložená zábezpeka vrátená bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote do 15 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti uznesenia o schválení víťaza OVS zastupiteľstvom mesta Komárno. Vyhlasovateľ vráti sumu zodpovedajúcu finančnej

zábezpeke bezhotovostným prevodom na číslo účtu uchádzača OVS, ktoré je uvedené v jeho ponuke.

j) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom žiadne náklady spojené s účasťou v OVS.

**26. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo:**

- e) Kedykoľvek zrušiť túto OVS. O zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, informovaní písomne.
- f) Odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.
- g) V prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- h) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

**21. Vyhlásenie výsledkov súťaže**

Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené do 10 dní odo dňa prijatia uznesenia mestského zastupiteľstva o schválení vybraného uchádzača.

**23. Fyzická obhliadka predmetu súťaže:**

- c) Fyzická obhliadka nehnuteľností sa uskutoční na základe telefonického dohovoru.  
Tel. kontakt: 035/5228323,
- d) Súťažné podmienky a podklady je možné získať :
  - na MsÚ Komárno, odbor správy majetku
  - na internetovej stránke mesta : [www.komarno.sk](http://www.komarno.sk)

## Alternatíva 2– prenájom

Príloha č. 1 k uzneseniu na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o prenájom budovy podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka

1. **Predmet obchodnej verejnej súťaže:**

Predaj nehnuteľností v Komárne - budovy so súp.č. 1166 na parcele registra „C“ č. 2035, v k.ú. Komárno.

2. **Vyvolávacia cena ročného nájomného:** 54.181,24 eur/rok, stanovená podľa znaleckého posudku č. 9/2018, vypracovaného Ing. Tiborom Szabóom, znalcom v odbore stavebníctvo

3. **Doba nájmu: neurčitá**

4. **Účel nájmu:**

- zachovanie využitia účelu v súlade platného ÚPN mesta Komárno

5. **Výška nájomného:**

- a) Minimálna výška nájomného za celý predmet nájmu je 54.181,24 eur/rok. Nájomné nezahŕňa režijné náklady na prevádzku objektu (voda, elektrická energia, plyn), ktoré hradí nájomca počas celej doby nájmu priamo dodávateľom.
- b) Nájomné je splatné štvrťročne, najneskôr do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka.
- c) Nájomca zabezpečí užívania schopnosť prenajatého objektu na vlastné náklady.
- d) Investície a rekonštrukčné práce na prenajatom objekte vykonaná so súhlasom prenajímateľa

6. **OVS sa podaním súťažného návrhu môžu zúčastniť:**

- a) tuzemské právnické osoby,
- b) tuzemské právnické osoby so zahraničnou majetkovou účasťou
- c) zahraničné právnické osoby registrované v SR,
- d) fyzické osoby vykonávajúce podnikateľskú činnosť,
- e) ostatné fyzické osoby staršie ako 18 rokov.

7. **Predložený súťažný návrh musí byť vypracovaný a predložený v slovenskom jazyku a musí okrem iného obsahovať najmä:**

- a) identifikačné údaje účastníka súťaže:
  - ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresa sídla, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, označenie kontaktnej osoby, číslo telefónu, e-mail,
  - ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa: obchodné meno, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, označenie kontaktnej osoby, číslo telefónu, e-mail,
  - ak ide o fyzickú osobu: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail,
- b) predmet obchodnej verejnej súťaže,
  - spôsob využitia objektu,
  - záujemca predloží svoj návrh na rekonštrukciu a prevádzkovanie objektu počas doby trvania nájmu,

- c) návrh výšky nájomného za nehnuteľnosť (stavba spolu s pozemkom),
  - d) vyhlásenie uchádzača o tom, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže uvedenými v tomto oznámení,
  - e) vyhlásenie uchádzača, že pozná stav nehnuteľností a osobitné vlastnosti si k nehnuteľnostiam nebude vymieňovať,
  - f) vyhlásenie účastníka OVS, že, sú mu známe a berie na vedomie skutočnosti, že v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom OVS, sú užívané bez platnej nájomnej zmluvy a bez platného právneho titulu priestory na I. nadzemnom podlaží miestnosti č. 1.07 – komunikácia, a miestnosti 1.15-1.21 – sklad, reštaurácia, komunikácia, kuchyňa a schodisko a na na I. podzemnom podlaží miestnosti č. 0.12-0.17 sklad a schodisko
  - g) vyhlásenie účastníka súťaže (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov,
- 8. Účastníci OVS, ktorí sú právnickými osobami sú povinní predložiť spolu so súťažným návrhom výpis z obchodného registra, alebo iný doklad preukazujúci právnu subjektivitu uchádzača v súťaži - nie starší ako 1 mesiac. Doklad musí byť predložený v origináli alebo ako úradne overená kópia.
  - 9. Účastníci OVS, ktorí sú fyzickými osobami - podnikateľmi, sú povinní predložiť so súťažným návrhom originál alebo úradne overenú kópiu výpisu živnostenského oprávnenia, nie starší ako jeden mesiac.
  - 10. Účastníci OVS sú povinní predložiť čestné prehlásenie s overeným podpisom o tom, že nemajú záväzky voči mestu Komárno, príslušnému daňovému úradu, nie sú v likvidácii ani v konkurze, nie je vedené voči nim žiadne exekučné konanie.
  - 11. Účastník OVS je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 10 % z minimálnej ceny nájomného, prevodom na číslo účtu vyhlasovateľa súťaže vedeného v OTP banke Slovensko, a.s., číslo účtu 7408930/5200, IBAN: SK10 5200 0000 0000 0740 8930. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa.
  - 12. Vybratému účastníkovi súťaže bude výška zloženej zábezpeky započítaná do prvej splátky nájomného.
  - 13. Neúspešným účastníkom bude zložená zábezpeka vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa ukončenia súťaže. V prípade zrušenia súťaže alebo v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená účastníkovi najneskôr do 15 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenú, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu.
  - 14. V prípade, ak po ukončení súťaže nebude uzavretá zmluva o nájme s vybratým účastníkom súťaže z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov na strane navrhovateľa, ktoré spôsobili neuzavretie zmluvy o nájme, zložená zábezpeka v celej výške prepadá v prospech vyhlasovateľa.
  - 15. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
  - 16. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
  - 17. Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, budú odmietnuté.
  - 18. Vzor súťažného návrhu Zmluvy o nájme predkladá účastník OVS. Návrh zmluvy je potrebné predložiť spolu s ponukou do obchodnej verejnej súťaže.
19. **Osobitné podmienky súťaže:**
- a) Vybraný účastník obchodnej verejnej súťaže podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom mesta Komárno. Vybratému účastníkovi súťaže bude v lehote do 15

dní odoslaný list s oznámením o tom, že je vybratým účastníkom súťaže a že bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Komárno.

- b) Nájomca sa v zmluve o nájme zaviazal, že:
- prvú splátku nájomného uhradí prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa podpísania zmluvy o nájme.

**21. Lehota a spôsob podávania súťažných návrhov:**

- a) Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne Mestského úradu, Pevnostný rad č. 3, 945 01 Komárno, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „Obchodná verejná súťaž prenájom nehnuteľnosti - k. ú. Komárno – budova „Lehár“ - NEOTVÁRAŤ“ v pracovných dňoch do 29.3.2018 do 12,00 hod., alebo zaslaný do 29.3.2018 na adresu Mestského úradu Komárno s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.
- b) Otváranie obálok je neverejné.

**22. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:**

- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| a) Ponúknuté ročné nájomné | 50% |
| b) spôsob využitia objektu | 50% |

**23. Ukončenie súťaže:**

- a) Návrhy predložené do OVS vyhodnotí komisia menovaná mestským zastupiteľstvom v Komárne.
- b) Výsledok OVS podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom v Komárne.
- c) Oznámenie o výsledku OVS bude zaslané všetkým účastníkom OVS do 15 dní po schválení výsledkov OVS mestským zastupiteľstvom v Komárne.
- d) Účastníkom OVS, ktorí nebudú v obchodnej verejnej súťaži úspešní, bude zložená zábezpeka vrátená bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote do 15 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti uznesenia o schválení víťaza OVS mestským zastupiteľstvom mesta Komárno. Vyhlasovateľ vráti sumu zodpovedajúcu finančnej zábezpeke bezhotovostným prevodom na číslo účtu uchádzača OVS, ktoré je uvedené v jeho ponuke.
- e) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom žiadne náklady spojené s účasťou v OVS.

**24. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo:**

- a) Kedykoľvek zrušiť túto OVS. O zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, informovaní písomne.
- b) Odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.
- c) V prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- d) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

**25. Vyhlásenie výsledkov súťaže**

Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené do 10 dní odo dňa prijatia uznesenia mestského zastupiteľstva o schválení vybraného uchádzača.

**26. Fyzická obhliadka predmetu súťaže:**

- a) Fyzická obhliadka nehnuteľností sa uskutoční na základe telefonického dohovoru. Tel. kontakt: 035/5228323
- b) Súťažné podmienky a podklady je možné získať :
- na MsÚ Komárno, odbor správy majetku
  - na internetovej stránke mesta : [www.komarno.sk](http://www.komarno.sk)



**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 116,66 / 180$	0,648
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 1\,002\,830,17 \text{ €} * 0,648$	<b>649 833,95 €</b>

**3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA****3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Mieru rizika som odhadol na 15% vzhľadom na charakter objektu, ich využiteľnosti a stavu trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite, ide o jednu z najvýhodnejších lokalít mesta pri hraničnom prechode, s možnosťou parkovania.

**Hrubý výnos**

Pri výpočte hrubého výnosu som vychádzal z bežných možných dosiahnuteľných hodnôt v danej lokalite a to pre suterén 1,5,- €/m2/mesiac (18,- €/m2/rok), na prízemí 4,- €/m2/mesiac (48,- €/m2/rok), na 1. a 2. poschodí 3,- €/m2/mesiac (36€/m2/rok).

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
1. PP - Suterén	$(30,05*6+6,175*7,3+5,65*7,3+21,95*6,15)*0,7$	m <sup>2</sup>	281,13	18,00	5 060,34
1. NP - Prízemie	$((30,05+29,15)*0,5*(25,95+26,95)*0,5)*0,7$	m <sup>2</sup>	548,04	48,00	26 305,92
2. NP - Poschodie	$((30,05+29,15)*0,5*(25,95+26,95)*0,5)*0,7$	m <sup>2</sup>	548,04	36,00	19 729,44
3. NP - Poschodie	$((30,05+29,15)*0,5*(25,95+26,95)*0,5)*0,7$	m <sup>2</sup>	548,04	36,00	19 729,44
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>70 825,14</b>

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Podiel pozemku vo výške 10% z hrubého výnosu som určil na základe možného výnosu z predmetných nehnuteľností a k ich pomeru k trhovej hodnote.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 70 825,14	7 082,51

**Hrubý výnos stavby:** 70 825,14 - 7 082,51 = 63 742,63 €



**Odhad straty**

Odhad straty 15% z hrubého (v našom prípade čistého) výnosu stavby som určil na základe stavu trhu v mieste, využiteľnosti obdobných nehnuteľností ako aj lokality kde sa predmetné nehnuteľnosti nachádzajú a ich technického stavu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 63 742,63	9 561,39

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
63 742,63	0,00	9 561,39	54 181,24

**Výpočet výnosovej hodnoty**

Doba úžitkovosti:	10 r.
Zaťaženie daňou z príjmu:	2 %
Základná úroková sadzba ECB:	0 %
Miera rizika:	15 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (2 + 0 + 15) / 100 = 0,1700$

**Likvidačná hodnota**

Náklady spojené s likvidáciou som odhadol na 3% z likvidačnej hodnoty (VŠH polohovou diferenciáciou), čo zahrnuje všetky náklady spojené s predajom predmetných nehnuteľností.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		649 833,95
Likvidačné náklady:		
	3,00 % z 649 833,95 €	19 495,02
Likvidačná hodnota:		630 338,93

**Výnosová hodnota**

$$HV = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 54\,181,24 \cdot \frac{(1+0,1700)^{10} - 1}{(1+0,1700)^{10} \cdot 0,1700} + \frac{630\,338,93}{(1+0,1700)^{10}}$$

$$HV = 252\,408,92 + 131\,134,06 = 383\,542,98 \text{ €}$$

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručné odpovede:

1. Otázka - výpočet všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností kombinovanou metódou.

Odpoveď č.1 - Všeobecnú hodnotu stavieb som vypočítal kombinovanou metódou. Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou je **559.000,- EUR** (zaokruhlane).

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou : 486 757,51 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 649 833,95 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 72 233,70 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Budova so súp.č. 1166 na p.č. 2035	485 343,46
Prípojka vody na p.č. 2035	234,46
Vodomerná šachta na p.č. 2035	482,80
Prípojka kanalizácie na p.č. 2035	113,56
Prípojka plynu na p.č. 2035	52,19
Prípojka elektriny na p.č. 2035	86,05
Spevnené plochy na p.č. 2035	444,99
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 2035 (770 m <sup>2</sup> )	72 233,70
<b>Spolu VŠH</b>	<b>558 991,21</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>559 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **559 000,00 €**

Slovom: **Päťstopäťdesiatdeväťtisíc Eur**

#### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká, ktoré by zásadným spôsobom ovplyvnili všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností nie sú známe. Na predmetné nehnuteľnosti podľa LV č. 10465 sa neviažu tarchy (ktoré by mali charakter vecného bremena s povinnosťou konať napr. poskytnúť doživotné bývanie, zdržať sa napr. nestavať plot nad určenú výšku, a strpieť napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo a pod.).

**Táto vypočítaná VŠH je za predpokladu že všetky inžinierske siete a to elektrické inštalácie, vodovody, kanalizácie, plynovody a pod. sú funkčné, je funkčné aj ústredné kúrenie a na všetky tieto IS sú vydané revízne správy a tlakové skúšky.**

miesto a dátum

odtlačok úradnej pečiatky znalca

podpis znalca

V Komárne dňa 18.1.2018

Ing. Tibor Szabó



Komárom, 2018. január 25.

Tárgy: „Alternatívák a „Lehár” épületének kihasználására”, TE – 1723 számú anyag főépítész által megfogalmazott véleményezése

A 2018. január 22 – én megtartott Városfejlesztési bizottság ülésén elhangzott, a bizottsági elnök Bende István ill. a bizottsági tagok által megfogalmazott kérés alapján készítettem az alábbi szakmai véleményem az „Alternatívák a „Lehár” épületének kihasználására” című, TE – 1723 számú anyagról.

Komáromban az egykori Grand kávéház épülete a 19. század végének egyik építészet ikonja. Építészeti értékeit véleményem szerint csak abban az esetben lehet korrekt módon megőrizni, ha az épület a jövőben városi tulajdonban marad. Amennyiben az épület megvétele, felújítása és üzemeltetése egy vállalkozó számára attraktív vállalkozás lehet, abban az esetben hasonló tevékenységgel a város is próbálkozhatna.

Amennyiben ez nem így történik és mondjuk az épület eladásra kerül, akkor is mindenkori városi érdek, hogy a Dunarakpart képeznek domináns eleme az eredeti tömegében, megjelenésében, színeiben és anyagában megőrizze eredeti jellegét. Ennek érdekében még az eladást megelőzően meg kell tenni a megfelelő intézkedéseket.

Komáromnak jár az a kiváltság, hogy az ilyen és ehhez hasonló patinás épületek saját tulajdonában maradjanak. Felújításuk, tartalommal való megtöltésük és üzemeltetésük embert próbáló feladat. Építészeti értékük azonban egy város számára szinte felbecsülhetetlen. A gondos felújítást követően reményeim szerint akár nyereségessé is tehetőek.

Tisztelettel: Csémy Krisztián



