

Znalec: Ing.arch. Vojtech Volkovič, 925 01 Matúškovo s.č. 755
evidenčné číslo 913808, e-mail: volkovic.v@zoznam.sk, volkovic.v@gmail.com
MT: +421 907165520, +421 907 877 202
Zadávateľ: CORFON, s.r.o., Mierové námestie 940/1,
924 01 Galanta
Číslo spisu /objednávky: Požiadané zo dňa 10.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2026



Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za nebytový priestor - reštaurácia, nachádzajúci sa v priestoroch administratívnej budovy na Mierovom námestí č. 940/1, v katastrálnom území Galanta pre účel uzatvorenia novej nájomnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 43 (19)
Počet vyhotovení: 2xZP

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	11
2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)	11
2.1.1 Stavba: Samostatná prevádzka reštauračného zariadenia	11
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	14
3.1 STAVBY	14
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	14
3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY	14
4. NÁJMY	16
4.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM	16
4.1.1 Samostatná prevádzka reštauračného zariadenia	16
III. ZÁVER	23
ZÁKLADNÉ ÚDAJE	23
OTÁZKY A ODPOVEDE	23
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	23
REKAPITULÁCIA NÁJMU	23
IV. PRÍLOHY	24
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	43

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe požiadania objednávateľa posudku CORFON, s.r.o., Mierové námestie č. 940/1, 92401 Galanta vypracovať znalecký posudok podľa vyhl. č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Účelom vypracovania znaleckého posudku je stanovenie obvyklého nájomného za nebytový priestor – prevádzku reštaurácie nachádzajúcu sa na 1. NP administratívnej budovy MsÚ Galanta na Mierovom námestí s.č. 940 o celkovej podlahovej ploche 528,21 m² vrátane príslušenstva (kuchyňa, skladové priestory, hygienické zariadenia a obslužné priestory).

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18.03.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.03.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Nájomná zmluva na dočasné užívanie nebytových priestorov reštauračného zariadenia v AB MsÚ Galanta s.č. 940/1 k.ú. Galanta.
- Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy z 26.02.2026.
- Situačný náčrt priestorového označenia nebytového priestoru reštauračného zariadenia v AB MsÚ Galanta na Mierovom námestí č. 940 k.ú. Galanta.
- Pôdorys rozdelenia stavby.
- Pôdorys administratívnej budovy v rozsahu: Pôdorys prízemí "A" + "B" po os č. 18 z mesiaca marec 2024.

b) Podklady získané znalcom:

1. Výpis z listu vlastníctva č. 8042-čiasť k.ú. Galanta, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 10.03.2026.
 2. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 1657/1 k.ú. Galanta z 10.3.2026.
 3. Územný plán mesta Galanta, Širšie vzťahy z 05/2011.
 4. MAPKA - Prehľadová mapka časti mesta Galanta so situovaním administratívnej budovy MsÚ Galanta na mierovom námestí č. 940 k.ú. Galanta z 10.3.2026.
 5. MAPKA - Satelitný snímok situovania administratívnej budovy MsÚ Galanta na Mierovom námestí č. 940 k.ú. Galanta z 10.3.2026.
 6. Fotodokumentácia reštauračného zariadenia v objekte administratívnej budovy č. 940 na pozemkoch reg. CKN parc.č. 1657/1, 1657/3 k.ú. Galanta z 10.3.2026.
- Pohľady z exteriéru administratívnej budovy s reštauráciou.
 - Pohľady na interiér budovy reštaurácie.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

1. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

5. Zákon NR SR č. 25/2025 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
6. Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
8. Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov
9. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
10. Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mi press Bratislava, 2012.
11. Usmernenie pre používanie RU publikovaných v Metodike ÚSI ŽU v Žiline č.j. 1086/08 zo dňa 15.12.2008 a č.j. KOR/475/2010 zo dňa 5.2.2010.
12. Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
13. Aktuálne indexy cien stavebných prác - časopis ZNALECTVO; ÚSI ŽU Žilina.

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 pohnutkou.

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

b) Definície použitých postupov

Postup stanovenia nájmu zo stavieb nie je v našom právnom systéme exaktne riešený a usmerňovaný. Čiastočne je podobná problematika riešená v prílohe č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z., kde je usmernenie pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov. Podľa 8 4 ods. (4) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení pri stanovení všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku sa postupuje podľa príloh tejto vyhlášky, vždy s prihliadnutím na osobitosti a technickou ekonomické určenie tejto zložky majetku. Pri stanovení VŠH zložiek majetku podniku alebo iného majetku, pre ktoré nie je ustanovená metodika v prílohách tejto vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie uvedených zložiek majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania - pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nájmov stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania: ekonomické, polohové, konštrukčné a fyzické. Metóda inverzných výnosov — postup je obráteným výpočtom - inverzným postupom k výpočtu výnosovej hodnoty stavieb.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

Vo výpočte sú použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-3).

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 neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlho dobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m². 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:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu zo stavby v zmysle vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, je použitá v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity porovnávací metóda. Metóda inverzných výnosov pre stanovenie nájmu zo stavby nie je použitá, nakoľko táto metóda stanovuje nákladové nájomné.

Obvyklú výšku nájmu (trhové nájomné) je možné stanoviť len porovnaním.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

1) List vlastníctva číslo: 8042-čiasočný k.ú. Galanta, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 10.3.2026.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 202	Galanta	Dátum vyhotovenia	: 10.3.2026
Obec	: 503665	Galanta	Čas vyhotovenia	: 2:28:39
Katastrálne územie	: 814504	Galanta	Údaje platné k	: 9.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8042 ČIASOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1657/1	2002	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: z LV 3365 - č.z. 459/26							
1657/3	130	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: z LV 3365 - č.z. 459/26							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
940	1657/1 1657/3	15	administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie prizemie	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 595519/671696
Súpisné číslo 940	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 3	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Galanta, Mierové námestie 940/1, Galanta, PSČ 924 18, SK, IČO: 305936		1/1
	Titul nadobudnutia: Z 615/25 - Mesto Galanta, Stavebný úrad č. MsÚGA-SÚ-2025/1300-15871-MB - Potvrdenie k stavbe zo dňa 11.4.2025, Mesto Galanta č. MsÚGA-ORaV-2025/1122-14668 - Oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla z 31.3.2025 - č.z. 513/25 Geometrický plán č. 3-10/2024, overený pod č. G1-1546/2024 - č.z. 513/25 Z 1145/26 - Žiadosť zo dňa 4.3.2026 o zápis rozdelenia stavby na nebytové priestory do operátu KN, Mesto Galanta, Stavebný úrad č. MsÚGA-SÚ-2026/280-1716-MB - Stanovisko zo dňa 26.1.2026, Znalecký posudok č. 33/2026 z 23.2.2026 - č. z. 459/26		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Legenda

Druh nebytového priestoru

3 Zariadenie verejnej správy a administratívy

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

z 1.V 3365 - č.z. 459/26

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez ťarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

3) Snímok z KM p.č. 1657/1,3 k.ú. Galanta z 10.3.2026:



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Galanta	Obec	Galanta	Katastrálne územie	Galanta
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY						
na parcelu 1657/1						
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 10. 3. 2026 2:22:42				Bez autorizácií		
Údaje platné k 9. 3. 2026 18:00:00						

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Strana 1 z 1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.2.2026 za účasti objednávateľa.
Zameranie vykonané dňa 16.3.2026.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.3.2026.

d) Technická dokumentácia:

- Nájomná zmluva na dočasné užívanie nebytových priestorov reštauračného zariadenia v AB MsÚ Galanta s.č. 940/1 k.ú. Galanta.
- Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy z 26.02.2026.
- Situačný náčrt priestorového označenia nebytového priestoru reštauračného zariadenia v AB MsÚ Galanta na Mierovom námestí č. 940 k.ú. Galanta.
- Situácia rozdelenia.
- Pôdorys administratívnej budovy v rozsahu: Pôdorys prízemí "A" + "B" po os č. 18 z mesiaca marec 2024.

Skutkový stav bol zameraný znalcom pri uskutočnení obhliadky reštauračného zariadenia v rámci čoho znalec vykonal porovnanie zadávateľom predložených podkladov so skutkovým stavom.

Zistený rozdiel medzi projektovou dokumentáciou a skutkovým stavom je v ohlásení uskutočnenia stavebných úprav. Stavebný úrad vydal súhlas k uskutočneniu stavebných úprav.

V súčasnosti prebieha kompletná rekonštrukcia interiéru reštauračného zariadenia vrátane opravy strechy aplikáciou novej krytiny. V interiéri reštaurácie sa uskutočňujú čiastočné búracie práce v rozsahu vybudovania nových priečok podľa schválenej dokumentácie, takisto boli odstránené vnútorné povrchové úpravy ako omietky stien a stropov, prebieha výmena podláh, zdravotníckej, električky, kúrenia, vody a kanalizácie. V rámci stavebných úprav sa uskutoční výmena vonkajších okien a dverí.

So súhlasom vlastníka v rámci obnovy vybavenia reštauračného zariadenia sa uskutoční kompletná výmena kuchynských zariadení.

Reštauračné zariadenie až po uskutočnení stavebných úprav a výmeny vybavenia bude schopná prevádzky. Predpokladaný termín uvedenia do prevádzky je stanovený na mesiac máj 2026.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Znalcom rozdiely neboli zistené.

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

Nájomcom užívaná časť stavby nebytový priestor - reštaurácia o celkovej výmere 528,21 m² je definovaný v súčasne platnej nájomnej zmluve platnej do 31.5.2026 ako i v žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy z 26.2.2026.

Podľa platnej nájomnej zmluvy nebytový priestor - reštauračné zariadenie pozostáva z priestorov ako: reštaurácia (1.03), jedáleň (1.12), kuchyňa (1.17), výdajňa jedál (1.14), chodba (1.02, 1.13, 1.15, 1.21, 1.23, 1.27), prípravovňa jedál (1.22), chladiaci box (1.20), sklady (1.16, 1.18, 1.19, 1.24, 1.25, 1.26, 1.40), schodisko (1.29), WC (1.06, 1.07, 1.09, 1.10, 1.11, 1.28, 1.41), predsieň (1.05) t.j. celkom: 528,21 m².

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

Ostatné nebytové priestory stavby administratívnej budovy vrátane príslušenstva a pozemky.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Samostatná prevádzka reštauračného zariadenia

POPIS STAVBY

Reštauračné zariadenie tvorí súčasť administratívnej budovy MsÚ Galanta pod s.č. 940 postavenej na pozemku reg. CKN parc.č. 1657/1, 1657/3 k.ú. Galanta. Budova slúži na administratívne účely a z časti na služby. V budove sa nachádzajú spolu tri nebytové priestory ako:

- nebytový priestor č. 1 - zariadenie verejnej správy a administratívy so situovaním na 1. PP až 7. NP, obsahuje administratívne priestory, zasadaciu sieň a prislúchajúce obslužné a sociálne miestnosti a garáž.
- **nebytový priestor č. 2 - iný nebytový priestor sa nachádza na prízemí, obsahuje priestory reštaurácie a obslužné a sociálne miestnosti.**
- nebytový priestor č. 3 - iný nebytový priestor sa nachádza na prízemí, tvorí ho átrium a terasa.

Ide o podpivničený objekt obdĺžnikového tvaru so siedmimi nadzemnými podlažiami, pričom posledné podlažie tvorí jedna miestnosť, kde sa nachádza technológia výťahu. Budova je zastrešená s plochou strechou a je rozdelená na bloky: A, B, C.

Objekt je založený na základových pátkách pod nosnými stĺpmi a základových pásoch po celom obvode aj pod nosnými vnútornými stenami. Tvorí ju skeletová sústava s nosnými stĺpmi 500 * 300 mm s výplňovým a priečkovým murivom.

Konštrukčná výška jednotlivých miestností je premenná, svetlá výška do vstupnej haly je 3,60 m. Svetlá výška jednotlivých nadzemných podlaží je 2,60 m. Stropnú konštrukciu tvorí železobetónový strop hr. 220 mm uložený na nosnú skeletovú sústavu. Schodisko tvorí železobetónová stredová stena, schodnice a stupne, zábradlie je oceľové. Vedľa schodiska je vyhotovená rampa pre imobilných. Strecha je plochá s klampiarskymi prvkami a je izolovaná s asfaltovým pásom. Okná, dvere na fasádach sú plastové, vonkajšie parapetné plechy sú plastové v oceľových, plastových zárubniach. Podlahy sú podľa účelu miestností z keramickej dlažby alebo lepené povlakové - linoleum a koberce. Povrchové úpravy stien a stropov sú z omietok, v hygienickom zázemí sú keramické obklady.

Budova je napojená na existujúci systém ústredného vykurovania, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej úžitkovej vody, odkanalizované je do pôvodnej splaškovej kanalizácie.

Samotná budova je prístupná z hlavnej cesty Hlavná, Hodská a z Mierového námestia.

Predmet výpočtu výšky obvyklého nájmu sa týka nebytový priestor č. 2 t.j. Reštauráciu s obslužnými a sociálnymi priestormi.

V súčasnosti prebieha kompletná rekonštrukcia interiéru reštauračného zariadenia vrátane opravy strechy aplikáciou novej krytiny. V interiéri reštaurácie sa uskutočňujú čiastočné búracie práce v rozsahu vybudovania nových priečok podľa schválenej dokumentácie, takisto boli odstránené vnútorné povrchové úpravy ako omietky stien a stropov, prebieha výmena podláh, zdravotníckej, električky, kúrenia, vody a kanalizácie. V rámci stavebných úprav sa uskutoční výmena vonkajších okien a dverí.

So súhlasom vlastníka v rámci obnovy vybavenia reštauračného zariadenia sa uskutoční kompletná výmena kuchynských zariadení.

Reštauračné zariadenie až po uskutočnení stavebných úprav a výmeny vybavenia bude schopná prevádzky. Predpokladaný termín uvedenia do prevádzky je stanovený na mesiac máj 2026.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
535,37 * 0,20	107,07
Vrchná stavba	
(22,20 * 4,425) + (14,61 * 22,45) + (7,10 * 7,70) + (3,80 * 12,425) + (3,455 * 2,10)	535,37
Zastrešenie	
535,37 * 0,30	160,61
Obstavaný priestor stavby celkom	803,05

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ Eur/m}^3$$

Koefficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	535,37	535,37	Repr.	3,50	3,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(535,37) / 1 = 535,37 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(535,37 * 3,5) / (535,37) = 3,50 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 535,37) = 0,9648$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,67
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	19,16
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,22
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,67
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,83
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,30	2,10	2,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,83
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,25	0,75	0,96

10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,83
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	5,11
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,67
14	Povrchy podláh	3,00	0,15	0,45	0,58
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	3,19
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	5,37
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
18	Vnútorý vodovod	3,00	0,80	2,40	3,07
19	Vnútorá kanalizácia	3,00	0,80	2,40	3,07
20	Vnútorý plynovod	1,00	0,85	0,85	1,09
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,30	0,60	0,77
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,25	1,00	1,28
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,28
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	5,11
	Spolu	100,00		78,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 78,25 / 100 = 0,7825$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^3]$$

$$V_H = 86,90 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 4,057 * 0,7825 * 0,9648 * 0,9000 * 0,993 * 1,01$$

$$V_H = 240,2479 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Samostatná prevádzka reštauračného zariadenia	1979	47	53	100	47,00	53,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	240,2479 Eur/m ³ * 803,05 m ³	192 931,08
Technická hodnota	53,00 % z 192 931,08 Eur	102 253,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Nebytový priestor reštauračného zariadenia sa nachádza v časti administratívnej budovy MsÚ Galanta s.č. 940 na pozemkoch reg. CKN parc.č. 1657/1, 1657/3 k.ú. Galanta. Prístupný je priamo z Mierového námestia situovanej v centre okresného mesta, z verejnej komunikácie, resp. chodníka. Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. V okolí je možnosť parkovania na príľahlých verejných mestských parkovacích plochách ako i na parkovacích plochách v blízkom okolí.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený nebytový priestor je využívaný ako reštauračné zariadenie. Predmetný priestor svojim dispozičným usporiadaním a technickým vybavením je možné využiť aj na iné účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Riziká žiadne
 Radónové riziko neexistuje
 Vzťah k územnému plánu v súlade so schválenou ÚPN-SÚ mesta Galanta

Ľarchy:

Podľa LV č. 8042 - čiastočný k.ú. Galanta:

C. Ľarchy:

Bez ťarch.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,800	30	54,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				

3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,200	10	12,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,200	10	12,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,64
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	201,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 201,66 / 180$	1,12
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 102\,253,47 \text{ Eur} * 1,120$	114 523,89 Eur

4. NÁJMY**4.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM****4.1.1 Samostatná prevádzka reštauračného zariadenia**

Počet MJ stavby: 528,21 m²

Zoznam porovnávaných nájmov stavieb**1. Reštaurácia Sered'**

Číslo inzerátu: Jupy07NDNez

Nebytový priestor na podnikanie na prenájom(bar Fish Pub) v Seredi

Dolnomajerská, Sered', okres Galanta

Objekt 150 m²

Kompletná rekonštrukcia

800 €/mes.

+ 500 €/mes. energie

Reštaurácia na prenájom

Plocha objektu: 150 m²

Popis nehnuteľnosti

Dáme do dlhodobého prenájmu nebytový priestor pod bytovým domom na Dolnomajerskej ulici v Seredi blízko centra. Priestor s celkovou rozlohou približne 150 m² bol uplynulých 20 rokov využívaný ako bar, no vďaka svojej dispozícii a polohe je ideálny pre širokú škálu podnikateľských aktivít. Dispozícia a vybavenie:

Hlavná časť: Priestranný otvorený priestor s barovým pultom a zónou na sedenie/prevádzku. Hlavný vchod z predu, ďalší vchod zo zadu objektu. Zázemie: Dve miestnosti kancelária a sklad. Toaleta pre personál. Sociálne zariadenia: Toalety pre zákazníkov priamo v objekte. Komfort: priestor je klimatizovaný, voľné parkovanie na ulici. Možnosti využitia: Predajňa, showroom, kaderníctvo/salón, kancelárie, pokračovanie baru, kaviareň alebo cukráreň, výrobňa lahôdok, e-shop so sklodom. Cena prenájmu: 800€ / mesiac + energie (spolu , cca 500€, prevádzka baru) Dostupnosť: marec 2026 Pri podpise zmluvy sa hradí 2x nájom plus 1x depozit. V prípade záujmu o obhliadku alebo bližšie informácie nás neváhajte kontaktovať: Kontakt: Daniel Adamik ...

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	Jupyo7NDNez
Dátum k dokladu:	18. 3. 2026
Počet MJ stavieb:	150,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	9 600,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	64,00 Eur/m ² /rok

2. Reštaurácia Dunajská Streda

Číslo inzerátu: Ju0MOGz1dav



(Ju0MOGz1dav) • Aktualizovaný: 06. 12. 2025 • 1. publikácia: 15. 12. 2021

Obchodný priestor na prenájom v centre Dunajskej Stredy

Jehuda Aszáda 676/3, Dunajská Streda, okres Dunajská Streda

Priestor 198 m²

Pôvodný stav

800 €/mes.

4,04 €/m²/mes.

Reštauračné priestory na prenájom

Plocha priestoru: 198 m²

Pôvodný stav

Podlažie: 1

Rok výstavby: 1994

Tehlová

Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

Domáce zvieratá: Nie

Umiestnenie: Prízemie

Vlastníctvo: Osobné

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame Vám na prenájom objekt pre obchod Dunajská Streda, Jehuda Aszáda. Plocha: úžitková 198m². Stav objektu: pôvodný stav. Cena 800 €/mesiac + elektrina a voda na základe skutočnej spotreby.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	Ju0MOGz1dav
Dátum k dokladu:	15. 12. 2025
Počet MJ stavieb:	198,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	9 600,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	48,48 Eur/m ² /rok

3. Odstúpenie prevádzky Baru v Centre Banskej Bystrice

(Juij9ChdFF6) • Aktualizovaný: 25. 11. 2025 • 1. publikácia: 25. 11. 2025

Kapitulská 12, Banská Bystrica, okres Banská Bystrica

Priestor 360 m²

Kompletná rekonštrukcia

2 200 €/mes.

6,11 €/m²/mes.

Reštauračné priestory na prenájom

Plocha priestoru: 360 m²

Kompletná rekonštrukcia

Podlažie: -1

Rok výstavby: 2023

Skeletová

Energetický certifikát: nie je

Popis nehnuteľnosti

Priestory sa nachádzajú vo vynikajúcej polohe v centre mesta Banská Bystrica, na Kapitulskej ulici. Momentálne je v priestoroch prevádzka Baru. celková výmera 360m² vrátane zázemia a WC, prenajímajú sa vrátane Baru, pódia, vzduchotechnika, kamerový systém a časti interiérového vybavenia, cena prenájmu 2200eur/mes + energie a DPH. Cena vybavenia bližšie po telefonickej komunikácii

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	(Juij9ChdFF6)
Dátum k dokladu:	25. 11. 2025
Počet MJ stavieb:	360,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	26 400,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	73,33 Eur/m ² /rok

4. Reštaurácia Bratislava-Nové Mesto

Číslo inzerátu: JuoScKOhcpb

Prenájom výnimočného gastro priestoru 876 m² na Háľkovej ul.

Háľkova, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

Priestor 876 m²

Kompletná rekonštrukcia

4 000 €/mes.

4,57 €/m²/mes.

Reštauračné priestory na prenájom

Plocha priestoru: 876 m²

Kompletná rekonštrukcia

Podlažie: 2 + výťah

Rok výstavby: 1970

Zmiešaná

Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

Vybavenie: Výťah

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame exkluzívne na prenájom reštauráciu v Bratislave - Novom meste na Háľkovej ul.: 1. poschodie, výťah Výmera priestoru 876 m² Gastro priestor je členený na niekoľko väčších a menších priestorov, kuchyňu, sklady, zázemie pre zamestnancov kanceláriu, šatne, toalety V priestore sa nachádza murovaná pizza pec, vzduchotechnika, odvetrávanie, klimatizácia, ... Priestor je vhodný aj na konanie rodinných osláv, svadieb, karov, školení, eventov, kultúrnych a spoločenských akcií, koncertov, ... Províziu pre RK neplatíte Mesačné nájomné bez DPH: 4.000 Euro + energie Kontakt: Feranec: mobil ... Zobrazíť telefón

ruh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	JuoScKOhcpb
Dátum k dokladu:	18. 3. 2026
počet MJ stavieb:	876,00 m ²
ena nájmu podľa dokladu:	48 000,00 Eur/rok
nájomné na MJ:	54,79 Eur/m ² /rok

5. Reštaurácia Zálesie

Číslo inzerátu: JuxMHU_vj3C

ALL INCLUSIVE | NA PRENÁJOM ZABEHNUTÁ REŠTAURÁCIA, ZÁLESIE

Zálesie, okres Senec

Objekt 398 m²

Kompletná rekonštrukcia

2 500 €/mes.

3,28 €/m²/mes.

Reštaurácia na prenájom

Plocha objektu:

398 m²

Kompletná rekonštrukcia

Rok výstavby: 2007

Tehlová

Energetický certifikát: A

Vlastnosti nehnuteľnosti

Umiestnenie: Prízemie

Zastavaná plocha: 397,8 m²

Vlastníctvo: Osobné

Voda: Na pozemku

Elektrina: Na pozemku - 230 V

Plyn: Na pozemku

Popis nehnuteľnosti

Realitná kancelária ALL INCLUSIVE REAL Vám exkluzívne ponúka na prenájom zabehnutú a kompletne zariadenú reštauráciu, situovanú vo vyhľadávanej lokalite v obci Zálesie – priamo pri hlavnej ceste, čo zabezpečuje vysokú viditeľnosť a plynulý pohyb ľudí. Táto strategická poloha ponúka výnimočný potenciál pre podnikanie v oblasti gastronómie aj služieb. **VLASTNOSTI PRIESTORU NA PRENÁJOM • DISPOZÍCIA**
A VYUŽITIE K prenájmu ponúkame reštauráciu s celkovou plochou 397,79 m², vrátane priestrannej terasy, ktorá poskytuje komfortné vonkajšie sedenie pre hostí. Reštaurácia disponuje vnútornou časťou s kapacitou 50 + 15 miest, kaviarenskou zónou vhodnou na oslavy, svadby či narodeniny a vonkajšou terasou s kapacitou 60 miest. K dispozícii je aj veľká kuchyňa, ktorá spĺňa všetky požiadavky profesionálnej

astronómie, a zároveň pivnica, ktorá poskytuje praktický úložný priestor. Nehnuteľnosť ponúka ďalšie možnosti využitia, ako napr. výrobná, obchod alebo iná podnikateľská prevádzka. Vďaka tomu ide o univerzálnu investíciu s viacerými podnikateľskými scenármi. Samozrejmosťou sú hygienické zariadenia (2x WC s umývadlami), detské ihrisko a 20 parkovacích miest, ktoré výrazne zvyšujú komfort návštevníkov. • **UŽITKOVÁ PLOCHA** Celková výmera reštaurácie je 397,79 m² vrátane terasy. Vnútorne priestory ponúkajú ostatok miesta na kuchynské zázemie, obslužnú časť, barovú aj klientsku zónu. Vonkajšia terasa so zelením je ideálna pre letné mesiace, rodinné posedenia či sezónne podujatia. • **STAV PRIESTORU** Reštaurácia je postavená z tehly (rok výstavby 2007), je čiastočne zrekonštruovaná a nachádza sa v dobrom a udržiavanom technickom stave, pripravená na okamžité prevádzkovanie. Prenajíma sa plne zariadená, čo šetrí čas aj investície nového nájomcu. Vykurovanie zabezpečujú plynové radiátory, teplú vodu bojler. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete – elektrinu, obecnú vodu, plyn, pričom odpad je riešený žumpou. Výhodou je výčap so zázemím pre obsluhu ako vo vnútri, tak aj na vonkajšej terase. Hostia tak môžu byť obsluhovaní z dvoch miest, čo zvyšuje komfort a efektivitu prevádzky. • **LOKALITA A DOSTUPNOSŤ** Reštaurácia sa nachádza v centre obce Zálesie, priamo pri hlavnej ceste, ktorá spája viaceré okolité obce s okolím. Vďaka tejto polohe je prevádzka veľmi dobre viditeľná a ľahko dostupná nielen autom, ale aj pre peších návštevníkov. Obec Zálesie patrí medzi dynamicky sa rozvíjajúce lokality s rastúcim počtom obyvateľov. Atraktívne prostredie pri Malom Dunaji, kombinácia prírodného zázemia a dostupnosti do blízkeho mesta robí z tejto lokality obľúbené miesto pre bývanie aj trávenie voľného času. To vytvára ideálne podmienky pre stabilnú klientelu reštaurácie. • **OKOLIE A MOŽNOSTI PODNIKANIA** Reštaurácia je už zabehnutá, čo znamená, že nový nájomca môže okamžite nadviazať na existujúcu klientelu a rozvíjať jej potenciál. Vďaka univerzálnej dispozícii je objekt vhodný nielen na reštauráciu, ale aj na rôzne formy gastronómie či služby – od denného menu až po kaviarenské akcie, rodinné oslavy alebo firemné večierky. Deti ocenia ihrisko, dospelí komfortné parkovanie a celková atmosféra priestoru poskytuje výborné podmienky pre opakované návštevy. **CENA** prenájmu reštaurácie je 2.500 € / mesiac. Ide o výnimočnú podnikateľskú príležitosť v rozvíjajúcej sa lokalite s vysokým potenciálom. **KONTAKT CALL CENTRUM** Veronika Konkoly ... Zobrazit' telefón ... Zobrazit' email **ALL INCLUSIVE REAL** Vám poskytne komplexné a profesionálne služby pri predaji, kúpe alebo prenájme nehnuteľností. V spolupráci s naším hypotekárnym partnerom Vám zaistíme najvýhodnejšie finančné riešenie pre Vašu nehnuteľnosť. Vďaka našej externej spolupráci s renomovanou právnou kanceláriou, ako aj internému právnemu tímu, Vám zaručujeme vysoko kvalitný a nadštandardný právny servis, ktorý zabezpečí bezproblémový priebeh celého procesu. Naša kancelária je hrdým členom najväčšieho združenia realitných kancelárií – **REALITNÁ ÚNIA**, a zaväzuje sa dodržiavať najprísnejšie štandardy a zásady kvality v poskytovaní našich služieb. Okrem toho, naša kancelária je poistená pre prípad zodpovednosti za spôsobené škody, čím garantujeme našim klientom maximálnu bezpečnosť a ochranu. Nehnuteľnosť bola pripravená s homestaging oddelením a odprezentovaná s profesionálnym fotografom a kameramanom našej spoločnosti. Veľmi radi Vám pomôžeme pri efektívnom a dôstojnom predaji či prenájme aj Vašej nehnuteľnosti. Budeme sa tešiť, keď nás budete nezáväzne kontaktovať. Text a fotografie sú autorským dielom realitnej kancelárie **ALL INCLUSIVE REAL, s.r.o.**

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	JuxMHU_vj3C
Dátum k dokladu:	18. 3. 2026
Počet MJ stavieb:	398,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	30 000,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	75,38 Eur/m ² /rok

Výpočet nájmu stavby

Názov	Reštaurácia Sered'	1. Reštaurácia Dunajská Streda	2. Odstúpenie prevádzky Baru v Centre Banskej Bystrice
Nájomné (bez energií) [Eur/rok]	9 600,00	9 600,00	26 400,00
Nájomné na MJ [Eur/m ² /rok]	64,00	48,48	73,33

Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	+ 2,00 % lepšie	+ 8,00 % lepšie	+ 2,00 % lepšie
Polohové faktory	+ 9,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie	- 8,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 1,00 % lepšie	+ 2,00 % lepšie	+ 2,00 % lepšie
Spolu:	+ 12,00 %	+ 20,00 %	- 4,00 %
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [Eur/m ² /rok]	71,68	58,18	70,40

Názov	Reštaurácia Bratislava-Nové Mesto	Reštaurácia Zálesie
Nájomné (bez energií) [Eur/rok]	48 000,00	30 000,00
Nájomné na MJ [Eur/m ² /rok]	54,79	75,38
Hodnotenie faktorov		
Ekonomické faktory	+ 2,00 % lepšie	+ 3,00 % lepšie
Polohové faktory	+ 9,00 % lepšie	+ 12,00 % lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 2,00 % lepšie	+ 2,00 % lepšie
Spolu:	+ 13,00 %	+ 17,00 %
Vyhodnotenie		
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [Eur/m ² /rok]	61,91	88,19
Priemerná nájomná hodnota		70,07 Eur/m²/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		70,07 Eur/m ² /rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 528,21 \text{ m}^2 * 70,07 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$	37 011,67 Eur/rok

II. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Nehnuteľnosť: Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za nebytový priestor - reštaurácia, nachádzajúci sa v priestoroch administratívnej budovy na Mierovom námestí č. 940/1, v katastrálnom území Galanta pre účel uzatvorenia novej nájomnej zmluvy.

Názov: Znalecký posudok
Adresa: Mierové námestie č. 940/1, 924 01 Galanta
List vlastníctva č.: 8042 - čiastočný k.ú. Galanta zo dňa 10.3.2026

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Samostatná prevádzka reštauračného zariadenia	801 84	803,05	535,37	1

OTÁZKY A ODPOVEDE

Neboli vznesené.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Samostatná prevádzka reštauračného zariadenia	114 523,89
Všeobecná hodnota celkom	114 523,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	115 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťtisíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Stavby		
Samostatná prevádzka reštauračného zariadenia	70,07	37 011,67
Spolu		37 011,67
Zaokrúhlene		37 000,00

Slovom: Tridsaťsedemtisíc Eur/rok



V Matúškove, dňa 18.03.2026

Ing.arch. Vojtech Volkovič

V. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 8042-čiasťový k.ú. Galanta, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 10.03.2026.
2. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 1657/1 k.ú. Galanta z 10.3.2026.
3. Nájomná zmluva na dočasné užívanie nebytových priestorov reštauračného zariadenia v AB MsÚ Galanta s.č. 940/1 k.ú. Galanta.
4. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy z 26.02.2026.
5. Územný plán mesta Galanta, Širšie vzťahy z 05/2011.
6. MAPKA - Prehľadová mapka časti mesta Galanta so situovaním administratívnej budovy MsÚ Galanta na mierovom námestí č. 940 k.ú. Galanta z 10.3.2026.
7. MAPKA - Satelitný snímok situovania administratívnej budovy MsÚ Galanta na Mierovom námestí č. 940 k.ú. Galanta z 10.3.2026.
8. Situačný náčrt priestorového označenia nebytového priestoru reštauračného zariadenia v AB MsÚ Galanta na Mierovom námestí č. 940 k.ú. Galanta.
9. Pôdorys rozdelenia stavby.
10. Pôdorys administratívnej budovy v rozsahu: Pôdorys prízemie "A" + "B" po os č. 18 z mesiaca marec 2024.
11. Fotodokumentácia reštauračného zariadenia v objekte administratívnej budovy č. 940 na pozemkoch reg. CKN parc.č. 1657/1, 1657/3 k.ú. Galanta z 10.3.2026.
 - Pohľady z exteriéru administratívnej budovy s reštauráciou.
 - Pohľady na interiér budovy reštaurácie.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

adres : 202
 obec : 503665
 katastrálne územie : 814504

Galanta
 Galanta
 Galanta

Dátum vyhotovenia : 10.3.2026
 Čas vyhotovenia : 2:28:39
 Údaje platné k : 9.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8042 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1657/1	2002	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Ďalšie údaje: LV 3365 - č.z. 459/26							
1657/3	130	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Ďalšie údaje: LV 3365 - č.z. 459/26							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
940	1657/1 1657/3	15	administratívna budova		1
Ďalšie údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Podlažie (číslo)	Poschodie prizemie	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 595519/671696
Prírodné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 3	
Iné údaje: Bez zápisu			
Prírodné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Galanta, Mierové námestie 940/1, Galanta, PSČ 924 18, SK, IČO: 305936		1/1
Titul nadobudnutia: Z 615/25 - Mesto Galanta, Stavebný úrad č. MsÚGA-SÚ-2025/1300-15871-MB - Potvrdenie k stavbe zo dňa 11.4.2025, Mesto Galanta č. MsÚGA-ORaV-2025/1122-14668 - Oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla z 31.3.2025 - č.z. 513/25 Geometrický plán č. 3-10/2024, overený pod č. G1-1546/2024 - č.z. 513/25 Z 1145/26 - Žiadosť zo dňa 4.3.2026 o zápis rozdelenia stavby na nebytové priestory do operátu KN, Mesto Galanta, Stavebný úrad č. MsÚGA-SÚ-2026/280-1716-MB - Stanovisko zo dňa 26.1.2026, Znalecký posudok č. 33/2026 z 23.2.2026 - č. z. 459/26			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Agenda

Druh nebytového priestoru

3 Zariadenie verejnej správy a administratívy

Potrebné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

LV 3365 - č.z. 459/26

ZASTŤ C: ĽARCHY

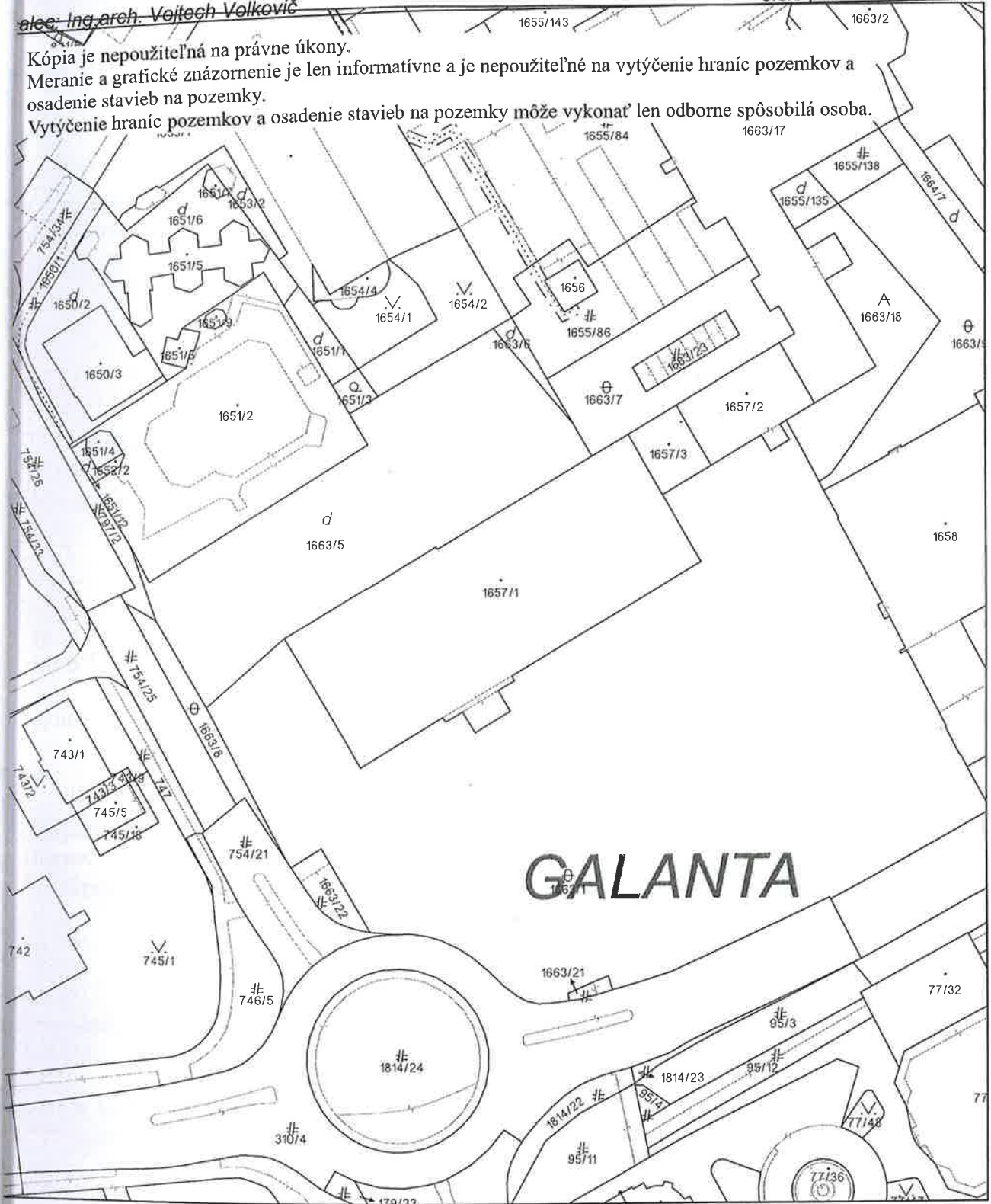
Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony


 Ing. arch. Vojtech VOLKOVIC
 Znalec z odboru STAVEBNÍCTVU
 925 01 Matúškovo 755

alec: Ing. arch. **Vojtech Volkovič**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
 Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Galanta	Obec	Galanta	Katastrálne územie	Galanta
	Číslo zákazky	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1657/1		Vektorová mapa	Mierka	1:1000
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	10. 3. 2026 2:22:42		Bez autorizácie			
Údaje platné k	9. 3. 2026 18:00:00					

Ing. arch. Vojtech VOLKOVIC
 Znalec z odboru STAVEBNÍCTVO
 925 01 Matúškovo 755

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov:	Mesto Galanta
zastúpený:	Mgr. Peter Kolek, primátor
sídlo:	Mierové námestie č. 940/1, 924 18 Galanta
IČO:	00 305 936
DIČ:	2021153541
bankové spojenie:	SLSP, a.s.,
IBAN:	SK76 0900 0000 0051 4297 3652
SWIFT :	SUBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:	CORFON, s.r.o.
zastúpený:	Ing. Katarína Pravdová, konateľ Péter Šefčík, konateľ
sídlo:	Mierové nám. 1, 924 01 Galanta
IČO:	36 260 584
DIČ:	2021818381
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
IBAN:	SK95 1100 0000 0029 4026 4443

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet zmluvy

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

Čl. III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúci v administratívnej budove, súpisné číslo 940, postavenej na C KN pozemku p.č. 1657/3, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2002 m² a C KN pozemku p.č. 1657/3, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 130 m², zapísanej na LV č. 3365 pre obec a k.ú. Galanta (dispozičné riešenie nebytového priestoru a jeho presná grafická špecifikácia tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy).
2. Prenajíateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí administratívnej budovy, o výmere **528,21 m²**, na ul. Mierové námestie č. 1, 924 01 Galanta, súpisné číslo 940, postavenej na pozemku registra C KN pozemku p.č. 1657/1 a C KN pozemku č. 1657/3, zapísanej na LV č. 3365 pre obec a k.ú. Galanta, a to konkrétne:
 - Reštaurácia (1.03) o výmere 91,96 m²,
 - Jedáleň (1.12) o výmere 159,60 m²,
 - Kuchyňa (1.17) o výmere 63,40 m²,
 - Výdaj jedál (1.14) o výmere 27,10 m²,
 - Chodba (1.02, 1.13, 1.15, 1.21, 1.23, 1.27) o výmere 51,29 m²,
 - Príprava jedál (1.22) o výmere 12,20 m²,
 - Chladiaci box (1.20) o výmere 9,85 m²,
 - Sklad (1.16, 1.18, 1.19, 1.24, 1.25, 1.26, 1.40) o výmere 76,35 m²,
 - Schodisko (1.29) o výmere 10,02 m²,
 - WC (1.06, 1.07, 1.09, 1.10, 1.11, 1.28, 1.41) o výmere 20,55 m²,
 - Predsieň (1.05, 1.08) o výmere 5,89 m²

Podlahová plocha spolu vo výmere 528,21 m²
(ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“) za účelom jeho využívania ako prevádzky reštaurácie.
3. Nájomca môže meniť dohodnutý účel nájmu alebo vykonávať akékoľvek iné zmeny týkajúce sa prenajatého nebytového priestoru len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 10,00 eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajíateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajíateľom zaslanej sankčnej faktúry.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu a vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá okrem:
 - a) Strechy – havarijný stav,
 - b) Terasy – podlaha nie je spôsobilá na užívanie,
 - c) Kotlov -sú v stave nie spôsobilom na užívanie.

Čl. IV.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to od 01.12.2025 do 30.05.2026.
2. Nájomný vzťah k prenajatému nebytovému priestoru, dohodnutý v tejto zmluve, môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý (doba určitá),
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom nebytových priestorov:
 - a) ak nájomca nezaplatil prenajímateľovi dohodnuté nájomné v stanovenej výške a lehote a je v omeškaní o viac ako jeden mesiac,
 - b) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) ak nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel alebo iným spôsobom ako je uvedené v čl. III. bode 2 tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) ak sa nájomca o predmet nájmu nestará aj napriek písomnej výzve.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu, samotné užívanie nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu. Nájom možno opakovane obnoviť na základe písomnej žiadosti doručenej na mestský úrad.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dobe, v ktorej začal s jeho užívaním a zmluvné strany sú si povinné poskytnúť vzájomnú súčinnosť pri vysporiadaní záväzkov zo zaniknutého nájomného vzťahu.

Čl. V.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Galanta podľa ktorého bola stanovená cena nájmu za nebytový priestor na prízemí vo výške **70 € za každý začatý m²/ročne**, vo výmere 528,21 m² je cena nájmu stanovená vo výške **37 030 € ročne**.
2. Výška mesačného nájomného za obdobie **od 01.02.2026 do 31.05.2026** je stanovená vo výške **3 085,83 € mesačne**.
3. Na obdobie **od 01.12.2025 do 31.01.2026** sa nájomcovi poskytuje zľava z nájomného vo výške 80 % z pomernej časti ročného nájomného. Mesačné nájomné po uplatnení tejto zľavy predstavuje sumu **617,17 € mesačne**. Nájomca berie na vedomie, že ide o dočasné zvýhodnenie nájomného, ktoré nemá vplyv na výšku nájomného dohodnutú na ďalšie obdobie.
4. Suma mesačných zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu (vodné a stočné), je stanovená mesačne v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
5. Špecifikácia cien nájmu a služieb spojených s nájmom tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
6. Nájomné a zálohové platby za služby a energie, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu, sa nájomca zaväzuje poukazovať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, a to vo forme mesačných úhrad na účet prenajímateľa uvedený

v záhlaví tejto zmluvy, a to vždy do 20. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca, za ktorú sa nájomné uhrádza.

7. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyúčtujú prenajímateľ nájomcovi jedenkrát ročne za vyúčtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok, podľa skutočných nákladov účtovaných prenajímateľovi dodávateľmi služieb najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Neoddeliteľnou prílohou vyúčtovacej faktúry bude uvedenie spôsobu výpočtu vyúčtovania.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zvýšiť cenu nájmu podľa článku IV. bodu 1 tejto zmluvy o sumu inflácie určenej Štatistickým úradom SR s tým, že:
 - a) nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti zmluvy,
 - b) valorizácia bude uplatnená od nasledujúceho kalendárneho roka po uzatvorení nájmovej zmluvy,
 - c) výška valorizácie sa viaže k percentu priemernej ročnej inflácii (meranej indexom spotrebiteľských cien) vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok,
 - d) suma valorizácie sa vypočíta ako súčin nájomného a percento inflácie za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) výška ročného nájomného je určená súčtom nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a sumou valorizácie,
 - f) ukončenie nájmu v priebehu kalendárneho roka nezabavuje nájomcu povinnosť úhrady sumy valorizácie za dobu užívania nehnuteľnosti,
 - g) nájomné platné do 31.12. bežného roka sa počas doby nájmu bude automaticky zvyšovať o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnáť spolu s úhradou splátky nájomného, nasledujúcou po doručení oznámenia, resp. do 10 dní od prevzatia oznámenia o výške inflácie.
9. Úpravu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu môže prenajímateľ upraviť v závislosti od vývoja cien za jednotlivé druhy energií a služieb. Úprava zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná na základe dohody zmluvných strán formou písomného a očíslovaného dodatku, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
10. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného nie je zahrnutý poplatok za telekomunikačné služby, elektrickú energiu, teplo, služby spočívajúce v poskytovaní internetového pripojenia a odvoz a likvidáciu odpadu, ktoré si zabezpečí na vlastné náklady.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na úroky z omeškania vo výške ustanovenej Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
12. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak na základe celkového vyúčtovania jednotlivých zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru za príslušný kalendárny rok vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania, ktoré zašle prenajímateľ nájomcovi. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za nedoplatok pomernej časti nákladov v období užívania predmetu nájmu nájomcom.

13. V prípade, ak na základe celkového zúčtovania zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru za príslušný kalendárny rok vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento preplatok nájomcovi vrátiť, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa predloženia zúčtovania príslušného dodávateľa služby nájomcovi. Táto povinnosť prenajímateľa trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za preplatok pomernej časti nákladov za obdobie užívania predmetu nájmu nájomcom.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) ku dňu účinnosti tejto zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu,
 - b) poskytnúť nájomcovi súčinnosť nevyhnutnú na riadne užívanie predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) platiť dohodnutú úhradu nájomného podľa čl. V. tejto zmluvy,
 - b) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v zmluve,
 - c) bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečiť na vlastné náklady,
 - d) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu, a to po predchádzajúcom telefonickom oznámení a po vzájomnej dohode v sprievode zodpovedného zástupcu nájomcu.
4. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú stavebnou alebo inou činnosťou na predmete nájmu alebo za škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok v tejto zmluve, ako aj porušením právnych predpisov alebo technických noriem.
5. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo podnájmu.
7. Akékoľvek stavebné alebo iné úpravy realizované na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe predloženej projektovej dokumentácie a platného stavebného povolenia alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie.
8. Nájomca je v predmete nájmu povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.
9. Zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v predmete nájmu pre obe zmluvné strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách. Pritom sa vychádza zo zásady, že nájomca v tejto

oblasti zodpovedá za predmet nájmu, ktorý užíva. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej zmluvnej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických, prevádzkových a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom.
11. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy a uviesť predmet nájmu a jeho príslušné okolie do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že výpočtový list, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, bude predložený po podpise tejto zmluvy. Tento dokument bude obsahovať detailný prehľad jednotlivých položiek a bude slúžiť ako podklad na ďalšiu realizáciu zmluvných záväzkov.
13. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu údajov uvedených v tejto zmluve, najmä zmenu mena alebo názvu, adresy/sídla, kontaktnej osoby, bankového spojenia, ako aj akékoľvek právne alebo skutkové skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na riadne plnenie zmluvy alebo doručovanie písomností.

ČI. VII.

Doručovanie

1. Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami súvisiacich s predmetom tejto zmluvy platí, že písomnosť je možné doručiť:
 - elektronickou formou (e-mailom); v takom prípade je písomnosť považovaná za doručenie po potvrdení jej doručenia spätným e-mailom zo strany adresáta písomnosti,
 - listinnou formou; v takom prípade je písomnosť považovaná za doručenie dňom jej faktického doručenia druhej zmluvnej strane. Písomnosť sa tiež považuje za doručenie dňom márneho uplynutia úložnej lehoty na prevzatie zásielky na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o uložení nedozvedel. Zásielka sa považuje za doručenie aj v prípade úmyselného konania adresáta majúceho za následok neúspešné doručenie písomnosti.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení na území SR a ostatnými všeobecne záväznými predpismi SR.
2. Zmluvné strany vyhlasujú a berú na vedomie, že ich osobné údaje, uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, budú spracúvané v súlade s čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) /ďalej len ako „Nariadenie GDPR“. Podpisom tejto zmluvy zmluvné strany vyhlasujú, že im boli poskytnuté

- informácie podľa článku 13 a 14 Nariadenia GDPR a berú na vedomie, že spracované osobné údaje budú archivované a likvidované v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
 4. Zmeny a dodatky k zmluve je možné vykonať výlučne na základe obojstranného vzájomného súhlasu zmluvných strán, v písomnej forme formou vzostupne číslovaných dodatkov, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
 5. Táto zmluva bola schválená Mestským zastupiteľstvom mesta Galanta uznesením č. 678-Z/2025 zo dňa 18.11.2025, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 3.
 6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
 - prílohou č. 1 tejto zmluvy je dispozičné riešenie a grafická situácia predmetu nájmu,
 - prílohou č. 2 tejto zmluvy je výpočtový list
 - prílohou č. 3 tejto zmluvy je uznesenie Mestského zastupiteľstva č.678-Z/2025 zo dňa 18.11.2025
 7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ berie na vedomie svoju povinnosť zverejniť túto zmluvu ako aj faktúry z nej vyplývajúce, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy dáva k tomu svoj súhlas.
 8. Neplatnosť alebo neúčinnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení.
 9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a na znak toho, že jej obsah je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, zmluvu podpísali.

Príloha č. 1: Grafická situácia

Príloha č. 2: Výpočtový list

Príloha č. 3: uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 678-Z/2025 zo dňa 18.11.2025

V Galante, dňa

Prenajímateľ:

Mgr. Peter Kolek, primátor
Mesto Galanta

V Galante, dňa

Nájomca:

Ing. Katarína Pravdová, konateľ,
CORFON, s.r.o.
identifikovaná podľa zápisu
v Obchodnom registri; pri podpise
používa meno Ing. Katarína Šefčík
Pravdová

Péter Šefčík, konateľ, CORFON s.r.o.

CORFON, s.r.o., Mierové námestie 940/1, 924 01 Galanta, IČO: 36260584, IČ DPH:
SK2021818381, tel.č. 0903452540

Mesto Galanta
Mestský úrad Galanta
Mierové námestie č. 940/1
924 18 Galanta

VEC: Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a doby nájmu

Vážený pán primátor,

Vážené pani poslankyne, vážení páni poslanci Mestského zastupiteľstva,

Dovoľujeme si Vás požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy a doby nájmu v prípade nájomnej zmluvy číslo NP_023/2025, ktorej predmetom je súbor nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Galanta, nachádzajúcich sa na ulici Mierové námestie 940/1, 924 01 Galanta.

Predmetom nájmu je súbor viacerých miestností, konkrétne sa jedná o nasledovné:

Podlahové plochy prízemie:

Reštaurácia (1.03) 91,96 m²

Jedáleň (1.12) 159,60 m²

Kuchyňa (1.17) 63,40 m²

Chodba (1.02, 1.13, 1.15, 1.21, 1.23, 1.27) 14,95+12,95+5,85+5,40+6,1+6,04 = 51,29 m²

Výdaj jedál (1.14) 27,10 m²

Príprava jedál (1.22) 12,20 m²

Predsieň (1.05, 1.08) 3,67+2,22 = 5,89 m²

WC (1.06, 1.07, 1.09, 1.10, 1.11, 1.41, 1.28) 1,13+1,13+5,46+1,25+1,24+2,64+7,7 = 20,55 m²

Sklad (1.16, 1.18, 1.19, 1.24, 1.25, 1.26, 1.40) 5,11+14,75+15,80+8,6+2,35+21,66+8,08 = 76,35 m²

Chladiaci box (1.20) 9,85 m²

Schodisko (1.29) 10,02 m²

Celková výmera 528,21m²

Cena nájmu za nebytový priestor by bola stanovená vo výške 70 EUR za každý začatý m²/ročne.

Predmetná nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú a to do 30.05.2026.

Zároveň Vás žiadame o predĺženie doby nájmu na obdobie 40 rokov.

Dôvodom našej žiadosti je plánovaná rozsiahla investícia do rekonštrukcie a modernizácie reštaurácie nachádzajúcej sa v predmete nájmu, pričom celková výška investície bude presahovať čiastku **500 000 EUR**.

Uvedená investícia výrazne zhodnotí majetok mesta, zvýši jeho technickú, estetickú aj úžitkovú hodnotu a prispeje k rozvoju služieb a spoločenského života v meste. Ide o finančne náročný projekt, ktorého realizácia je podmienená dlhodobou stabilitou nájomného vzťahu.

Predĺženie nájmu na obdobie 40 rokov je z nášho pohľadu nevyhnutné z dôvodu návratnosti investovaných finančných prostriedkov a zabezpečenia udržateľnej prevádzky. Sme presvedčení, že tento krok je zároveň v záujme mesta, keďže dôjde k významnému zvel'adeniu jeho majetku bez priameho finančného zaťaženia mestského rozpočtu.

Počas trvania nájomného vzťahu si riadne a včas plníme všetky zmluvné povinnosti.

V prípade potreby sme pripravení predložiť podrobný rozpočet investície a ďalšie doplňujúce podklady.

Veríme, že naša žiadosť bude kladne prerokovaná a schválená.

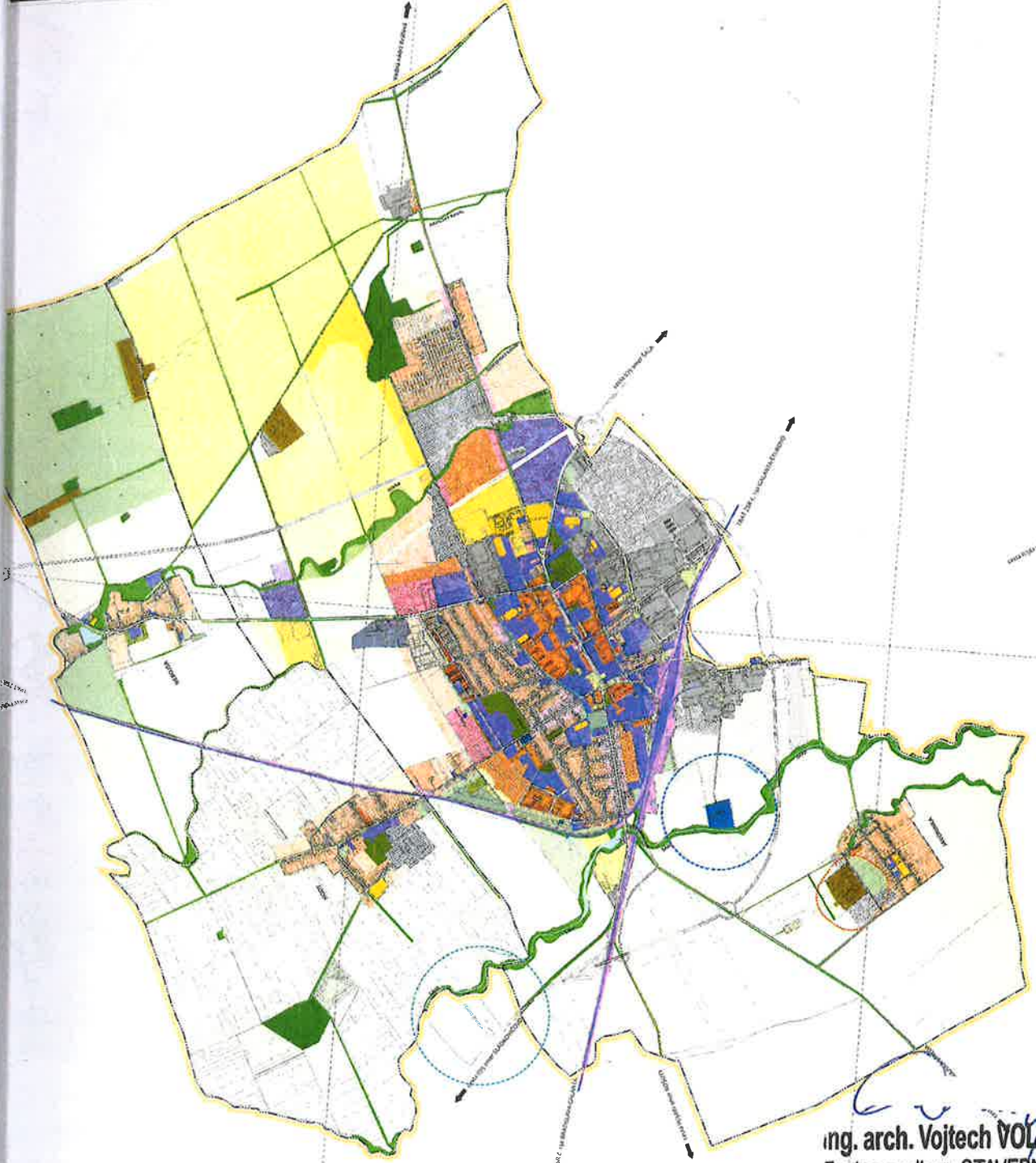
Za Vaše zváženie a podporu Vám vopred ďakujeme.

V Galante dňa 26.02.2026

.....
Péter Šefčík - konateľ


Ing. arch. Vojtech VOLKOVÍČ
Znalec z odboru STAVEBNÍCTVO
925 01 Matúškovo 755

STAV	NÁVRI	VÝHRAD	OPIS
			PLOCHY OBYTNÉHO ÚZEMIA BYTOVÝCH DOMOV
			PLOCHY OBYTNÉHO ÚZEMIA RODINNÝCH DOMOV
			PLOCHY ZMIEŠANÉ BYTOVÝCH DOMOV A RODINNÝCH VYBAVENOSTI
			PLOCHY ZMIEŠANÉ RODINNÝCH DOMOV A OBYČAJNEJ VYBAVENOSTI
			PLOCHY OBYČAJNEJ VYBAVENOSTI
			PLOCHY ŠPORTU, REKREÁCIE A VOJNÉHO ČASU ZASTAVANÉ
			PLOCHY ŠPORTU, REKREÁCIE A VOJNÉHO ČASU NEZASTAVANÉ
			PLOCHY ZMIEŠANÉ OBYČAJNEJ VYBAVENOSTI A NEVÝROBNÝCH
			PLOCHY ZMIEŠANÉ OBYČAJNEJ VYBAVENOSTI A NEVÝROBNÝCH
			PLOCHY PŘEMYSLEJ, VÝROBY, SKLADOV A PODNIKATEĽSKÝCH ZARIADENÍ
			PLOCHY POLNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY
			PÁSMO HYGIENICKEJ OCHRANY ŽIVOCÍŠNEJ VÝROBY
			PLOCHY DOPRAVY
			TRATĽ ŽELEZNIC SLOVENSKEJ REPUBLIKY
			AUTOMOBILOVÉ CESTY A MESTSKÉ KOMUNIKÁCIE
			PLOCHY TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
			PÁSMO HYGIENICKEJ OCHRANY ČISTIMNE ODPAĎKYCH VOD
			PÁSMO HYGIENICKEJ OCHRANY VODNÉHO ZDROJA
			PLOCHY CINTORINOV
			DECHRAMNÉ PÁSMO CINTORINOV
			VOJNÉ TONY A PLOCHY
			PLOCHY VEREJNEJ / MESTSKEJ ZELENE, PEŠICH TRÁS A NÁMESTÍ
			PLOCHY ZELENEJ VEŠKÝCH PLOCH
			PÁSMO ZELENEJ VEŠKÝCH PLOCH
			HRANICA PŘÍRODNEJ PAMÄTKY
			PARK PŘI KÄSTĚLI V GALÄNTI
			PLOCHY ZELENEJ LESOV
			PLOCHY ZELENEJ VO VODNEJ KRAJINE
			PLOCHY ZELENEJ SUKROMNÝCH ZÄHRÄD, ZÄURÄDÄKÄRSKYCH A CHÄTOVÝCH OSÄD
			PLOCHY ZELENEJ SÄDYO
			PLOCHY ZELENEJ VINOHRÄDOV
			ORNA PODÄ



OBJEDNÄVÄTEĽ: MESTO GALÄNTA, MIEROVÉ NÄMESTIE 1, 924 18 GALÄNTA
ODBORNE SPÖSÖBILÄ OSÖBA NA OBSTÄNÄNIE ÜPP Ä ÜPD:
ING. MIRIAM KÄRÖLYOVÄ, Č.P. 178

ZHOTOVITEĽ: HUPRO - PROJEKTOVÄ ČINNÖST', JIBÄSKOVA 6, 851 01 BRÄTISLÄVA

SPRÄCOVÄTEĽIA: KONKERCIA, URBÄNIZÄMÄJA Ä ARCHITÄKTURÄ INGÄRCH. DÜŠÄN KÄPÄLÄ
KONKERCIA, URBÄNIZÄMÄJA Ä ARCHITÄKTURÄ INGÄRCH. HENŘICH KÄ
DEMÖGRÄFIA Ä OBYČAJNSÄ VYBAVENÖST' RND' - MICHÄL BABIÄR
DOPRAVÄ: ING. PÄVOL PÄLÄKÄ
VODNE HOSPODÄRSTVO, VÝROBA, SKLÄD, PÄRÄTÄNÄ
TEĽEKOMUNIKÄCIE: ING. PÄTR MÜŠIL
PÖLNÖHOSPODÄRSTVO, ZELEÄ, ÚSEK, PPF, LPF: ING. KÄTÄRINA STÄNÄOVÄ
PÖLNÖHOSPODÄRSTVO, ZELEÄ, ÚSEK, PPF, LPF: ING. KÄTÄRINA STÄNÄOVÄ
PŘEMYSĽ, ŽIVÖTNÉ PŘÖSTŘEDIE INGÄRCH. DÜŠÄN KÄPÄLÄ



ČISTÖPIS 05/2021

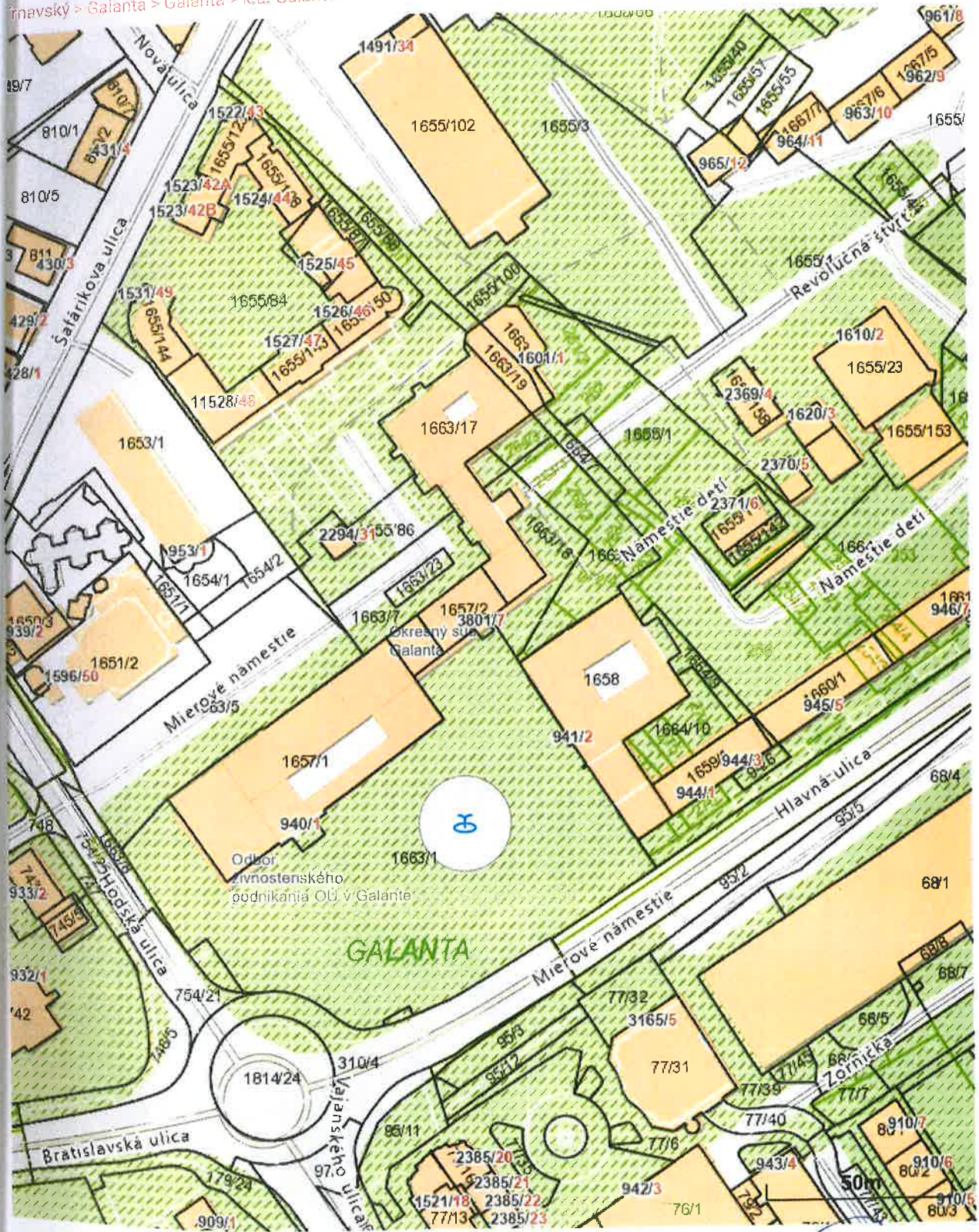
ÜZEMNY PĽÄN

mesta GALÄNTA

Ing. arch. Vojtech VOLKOVIC
Znalec z odboru STAVEBNICTVO
925 01 Matúškovo 755

Účastník právneho vzťahu

Trnavský > Galanta > Galanta > k.ú. Galanta



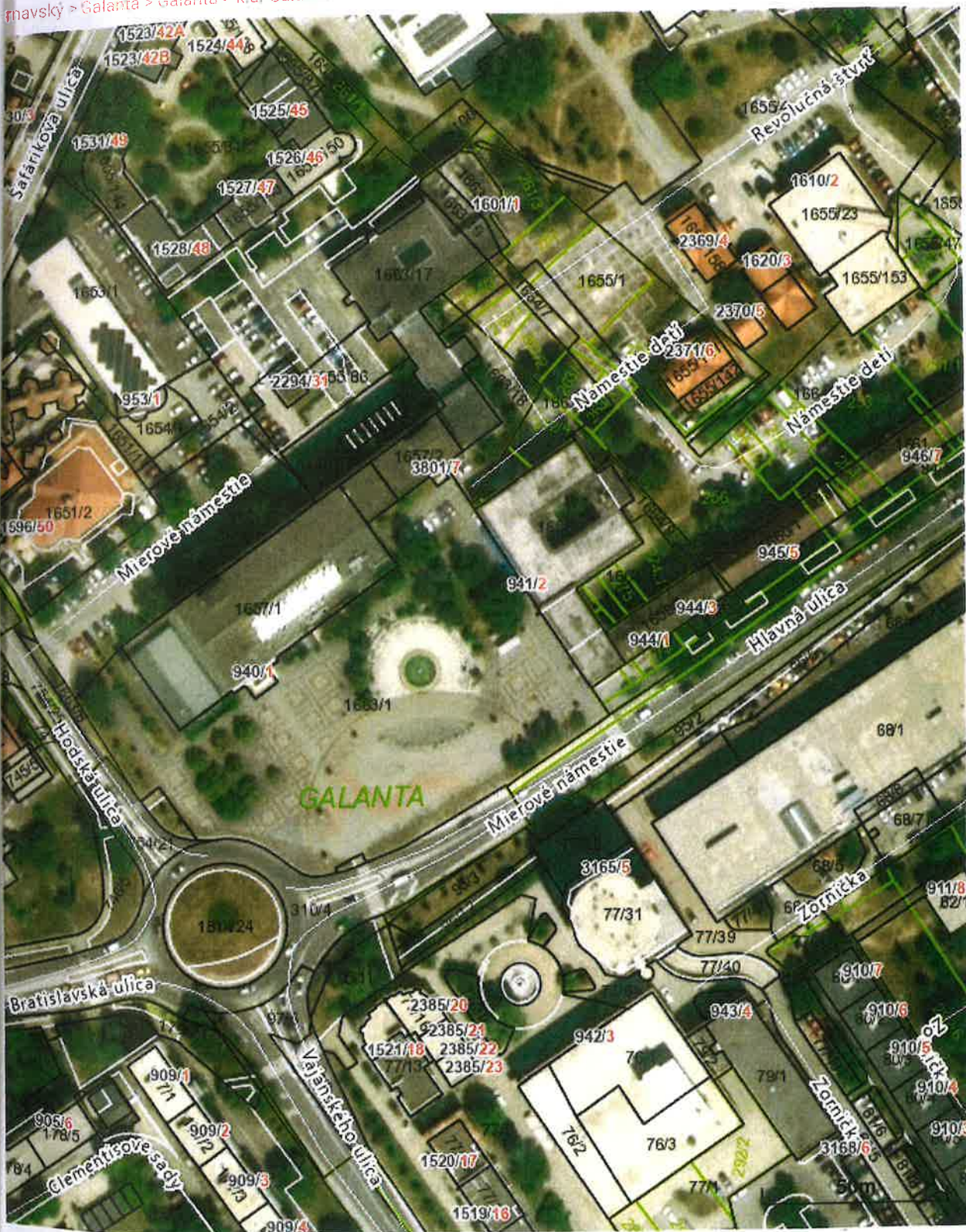
Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spoločnosť.

Ing. arch. Vojtech VOLKOVÍČ
Znalec z odboru STAVEBNÍCTVO
925 01 Matúškovo 755

Účastník právneho vzťahu

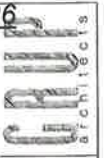
Galantský > Galanta > Galanta > k.ú. Galanta



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné špecializované orgány.

Ing. arch. Vojtech VOLKOVIC
Znalec z odboru STAVEBNÍCTVO
925 01 Matúškovo 755



OBJEKT: RESTAURÁCIA	
STAVEBNÉ OBJEKTY	59.01
RESTAURÁCIA	

OBSAH	SITUÁCIA	STUPEN	DHL
OBJEKT	SO 01	PROFESIA	ARCH
STAVBA	RESTAURÁCIA TULUM	DATUM	09/2025
INVESTOR	Mierové námestie 1, Galanta 924, 01	Č. ZÁKAZKY	
PROJEKTANT	Corfon, s.r.o.	MIERKA	M 1 : 750
	Mierové námestie 1, Galanta 924, 01	FORMÁT	2 x A4
	GRUP architects s.r.o.	REVÍZIA	
	Haburská 15, Bratislava 821 01	Č. VYKRESU	D
	ICD: 36 260 584	DIČ: 2021818381	
	ICD: 45 310 891	DIČ: 2022961160	
	Tel.: +421907628226	email: duba@grup.sk	



Ing. arch. Vojtech VOLKOVÍČ
 Znalec z odboru STAVEBNÍCTVO
 925 01 Matúškovo 755

02.1.1	Právnosť návrhu (stav)	02.1.1	Právnosť návrhu (stav)
02.1.2	Právnosť návrhu (stav)	02.1.2	Právnosť návrhu (stav)
02.1.3	Právnosť návrhu (stav)	02.1.3	Právnosť návrhu (stav)

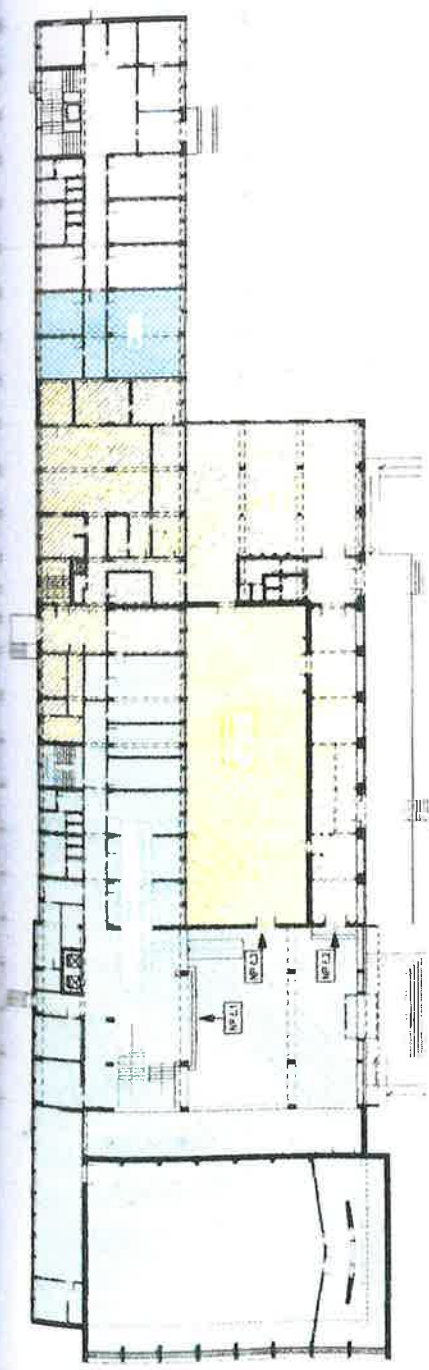
KANCELÁRIA VÝKRESU

Mesto Galanta

vránka architekti

Architektonická štúdiá

R00	02
02	02



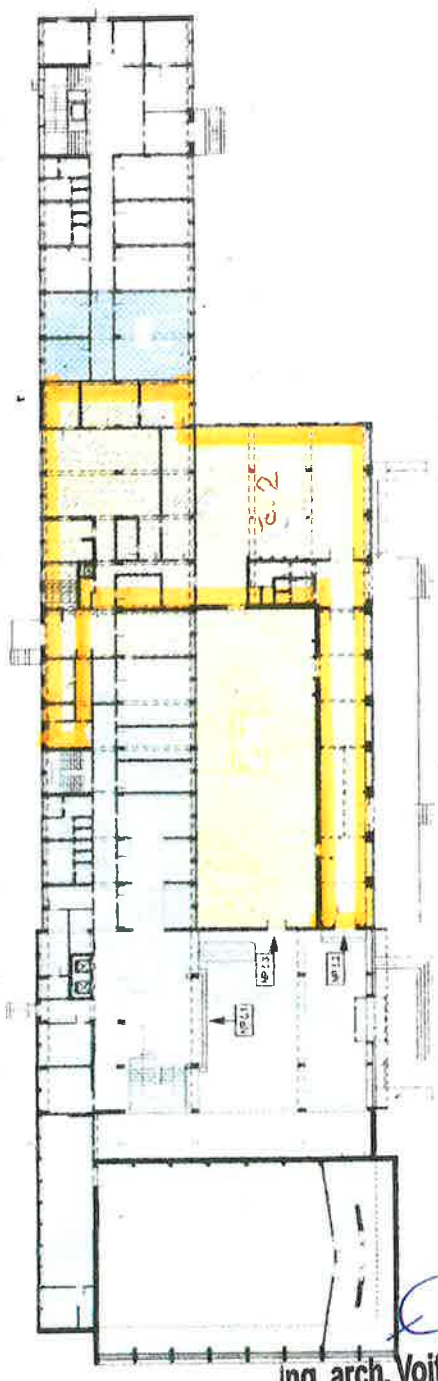
KANCELÁRIA VÝKRESU

Mesto Galanta

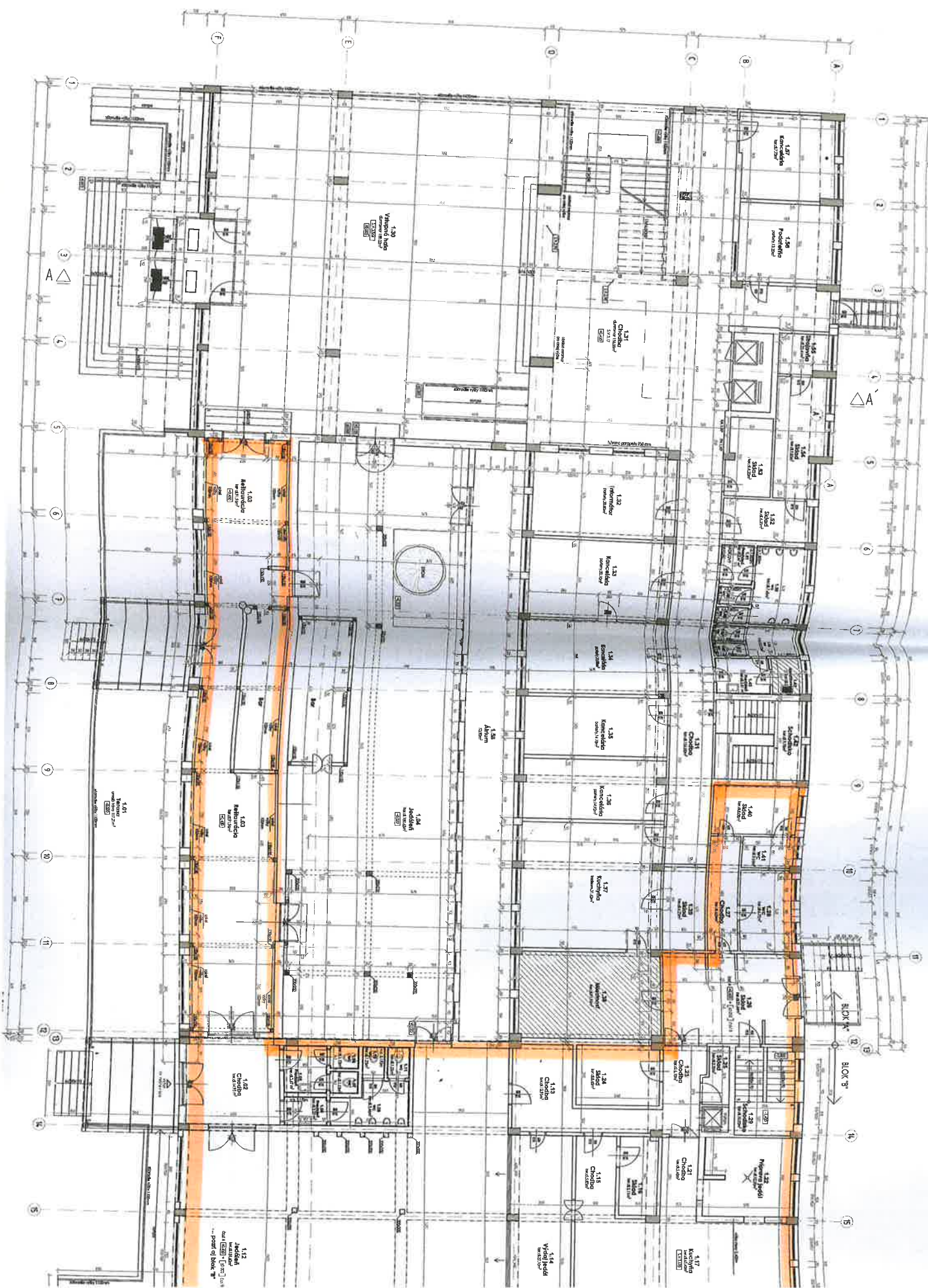
vránka architekti

Architektonická štúdiá

R00	02
02	02



BLOK "C" ← BLOK "A" → Pôdorys prízemnia "A" + "B" - po os č.18, M=1:50



1.12
 Kuchynka
 1.13
 Kuchynka
 1.14
 Kuchynka
 1.15
 Chodba
 1.16
 Chodba
 1.17
 Kuchynka
 1.18
 Chodba
 1.19
 Chodba
 1.20
 Chodba
 1.21
 Chodba
 1.22
 Chodba
 1.23
 Chodba
 1.24
 Chodba
 1.25
 Chodba
 1.26
 Chodba
 1.27
 Kuchynka
 1.28
 Kuchynka
 1.29
 Kuchynka
 1.30
 Kuchynka
 1.31
 Chodba
 1.32
 Kancelária
 1.33
 Kancelária
 1.34
 Kancelária
 1.35
 Kancelária
 1.36
 Kancelária
 1.37
 Kuchynka
 1.38
 Kuchynka
 1.39
 Výťahová hala
 1.40
 Kuchynka
 1.41
 Chodba
 1.42
 Chodba
 1.43
 Chodba
 1.44
 Chodba
 1.45
 Chodba
 1.46
 Chodba
 1.47
 Chodba
 1.48
 Chodba
 1.49
 Chodba
 1.50
 Chodba
 1.51
 Chodba
 1.52
 Chodba
 1.53
 Chodba
 1.54
 Chodba
 1.55
 Chodba
 1.56
 Chodba
 1.57
 Chodba
 1.58
 Chodba
 1.59
 Chodba
 1.60
 Chodba
 1.61
 Chodba
 1.62
 Chodba
 1.63
 Chodba
 1.64
 Chodba
 1.65
 Chodba
 1.66
 Chodba
 1.67
 Chodba
 1.68
 Chodba
 1.69
 Chodba
 1.70
 Chodba
 1.71
 Chodba
 1.72
 Chodba
 1.73
 Chodba
 1.74
 Chodba
 1.75
 Chodba
 1.76
 Chodba
 1.77
 Chodba
 1.78
 Chodba
 1.79
 Chodba
 1.80
 Chodba
 1.81
 Chodba
 1.82
 Chodba
 1.83
 Chodba
 1.84
 Chodba
 1.85
 Chodba
 1.86
 Chodba
 1.87
 Chodba
 1.88
 Chodba
 1.89
 Chodba
 1.90
 Chodba
 1.91
 Chodba
 1.92
 Chodba
 1.93
 Chodba
 1.94
 Chodba
 1.95
 Chodba
 1.96
 Chodba
 1.97
 Chodba
 1.98
 Chodba
 1.99
 Chodba
 2.00
 Chodba

FOTODOKUMENTÁCIA:

Reštauračné zariadenie v objekte administratívnej budovy s.č. 940 na pozemkoch reg. CKN parc.č. 1657/1, 1657/3 podľa LV č. 8042 - čiastočný k.ú. Galanta zo dňa 10.03.2026.

- Skutkový stav k 16.03.2026.



Pohľad čelný – Mierové námestie Galanta



Pohľad čelný s hlavným vstupom do reštauračného zariadenia



Pohľady zadný – sekundárny vstup na zásobovanie reštaurácie

FOTODOKUMENTÁCIA: Pohľady na interiér reštaurácie.

Prízemie (I. NP):



Vstupné dvere do reštaurácie – chodba č. 1.02



Reštaurácia – 1.03



Jedáleň č. 1.12



Kuchyňa – 1.17



Sklad zo vstupom z exteriéru pre zásobovanie č. 26



Chodba – č. 1.27



Sklad č. 1.40



Sociálne zariadenia – č. 1.10-11

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/ ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913808.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 5/2026.

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


Podpis znalca

Ing. arch. Vojtech VOLKOVIČ
Znalec z odboru STAVEBNÍCTVO
925 01 Matúškovo 755