

OD Družba

**Analýza objektu z pohľadu miery využitia priestorov
a energetickej hospodárnosti.**



Vyhotovil:

Mgr. Štefan Žid, vedúci referátu správy majetku mesta

Mgr. Emília Mačugová, administratívny pracovník referátu správy majetku mesta

Dátum vyhotovenia: 26. 05. 2017

Všeobecné údaje:

Objekt: Budova obchodného domu Družba

Adresa: Letná 6, s. č. 1073, Stará Ľubovňa.

Parcelné číslo: 3470/62

Vlastník: Mesto Stará Ľubovňa

Adresa vlastníka: Obchodná 1/1108

Obchodný dom Družba je postavený ako samostatne stojaca budova v centrálnej časti sídliska „Západ“ v Starej Ľubovni. Z hľadiska dostupnosti k objektu je prístup možný z obslužných sídliskových komunikácií z ulice Letnej a Mierovej. Budova pozostáva z troch podlaží, a to jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. Vek stavby je určený na základe užívacie povolenia, ktoré bolo vydané dňa 19. 05. 1986. Budova obchodného domu je podľa konštrukcie a účelu rozdelená do troch častí- A, B a C. Časť A je využívaná na predajné, kancelárske a skladovacie priestory, pričom je jedno a dvojpodlažná, a tiež podpivničená. Časť B je trojpodlažný blok využívaný na predajné, skladovacie priestory a služby. V bloku C je supermarket TESCO a využíva sa tiež ako zásobovací priestor, sklady a rampy, ktoré sú v súčasnosti v súkromnom vlastníctve iného subjektu. Všetky bloky sú vzájomne prepojené a tvoria jeden celok.

Základné údaje o budove:

Počet podlaží:	1 PP + 2 NP
Počet zón:	1
Celková podlahová plocha:	7 801,37 m ²

Životnosť a opotrebenie:

Objekt daný do užívania:	19. 05. 1986
Vek:	31 r.
Životnosť ¹ :	80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby:	$31 * 100\% / 80 = 38,75\%$
Zaradený do majetku Mesta Stará Ľubovňa v hodnote:	1 052 072,00€
Cena podľa znaleckého posudku zo dňa 26. 06. 2006 :	1 503 684,50 € (vrátane pozemku)
	1 392 896,90 € (samotná budova)
Účtovná cena k 31. 04. 2017:	352 054,63 €

Vykonané udržiavacie práce:

Údržba za posledných 6 rokov :	31 991,53 €
Vykonaná údržba za rok 2016:	6 647,43 €
Plán údržby za rok 2017:	7 000,00 €

Analýza využitia nehnuteľnosti

¹ Výpočet miery opotrebenia vychádza zo znaleckého posudku č. 83/2006 zo dňa 26. 06. 2006

Budova je využívaná v súlade s užívacím povolením, a to na účely prenájmu kancelárskych, výrobných a skladovacích priestorov, pričom približne 90% prenajímaných priestorov slúži na obchodnú činnosť a 10% tvoria služby. V súčasnosti poskytuje mesto Stará Ľubovňa v rámci OD Družba priestory 41 nájomcom, no tento počet počas predchádzajúcich rokov výrazne klesol².

OD Družba (v bloku A a bloku B) disponuje 7 801,37 m² podlahovej plochy a miera jej využitia na účely prenájmu sa pohybuje na úrovni 86%, čo predstavuje 6 734,36 m². Z hľadiska diferenciacie jednotlivých podlaží môžeme konštatovať, že počet prenajímaných priestorov je na prvom nadzemnom podlaží, čo predstavuje až 47,78% z celkovej plochy OD Družba. NP. OD Družba v súčasnosti disponuje aj neobsadenými priestormi, ktoré tvoria 13,68% z jej celkovej plochy. Tabuľka č. 1 ponúka prehľad jednotlivých podlaží kategorizovaných na základe toho, či sú priestory obsadené alebo neobsadené, a tiež rozlohu prenajímanej plochy v m².

Tabuľka č. 1 – OD Družba – miera obsadenia plochy

		P	I. NP	II. NP	Spolu
Celková plocha - spolu	v m ²	1250,9	3 808,02	2 742,45	7801,37
	% podiel	16,03%	48,81%	35,15%	100,00%
z toho					
obsadené priestory	v m ²	850,12	3 727,49	2 156,75	6 734,36
	% podiel	67,96%	97,89%	78,64%	86,32%
neobsadené priestory	v m ²	400,78	80,53	585,70	1 067,01
	% podiel	32,04%	2,11%	21,36%	13,68%

Z pohľadu kategorizácie jednotlivých typov prenajímaných priestorov (predajných, skladových, výrobných, spoločných, ostatných atď.) môžeme vidieť, že každé podlažie disponuje ich rozličným rozložením. Tabuľka č. 2 predkladá prehľad rôznych typov priestorov na konkrétnych podlažiach vrátane percentuálneho vyjadrenia.

²V roku 2011 – 50 nájomcov, rok 2012 – 48 nájomcov, rok 2013 – 47 nájomcov, 2015 – 43 nájomcov a rok 2016 – 41 nájomcov.

Tabuľka č. 2 – Miera obsadenia plochy – podlažia

		Predajné a kancelárske	Skladové	Výrobné	Spoločné	Ostatné	Spolu
Celková výmera v m² (obsadené a neobsadené priestory)	m ²	3 363,32	1 626,84	208,70	948,50	1 654,01	7 801,37
	% podiel	43,11%	20,85%	2,68%	12,16%	21,20%	100,00%
P	Obsadené	m ²	0,00	472,40	58,90	23,22	295,60
		% podiel	0,00%	55,57%	6,93%	2,73%	34,77%
	neobsadené	m ²	0,00	335,13	0,00	65,65	0,00
		% podiel	0,00%	83,62%	0,00%	16,38%	0,00%
I. NP	Obsadené	m ²	1 720,46	707,27	122,80	244,35	932,61
		% podiel	46,16%	18,97%	3,29%	6,56%	25,02%
	neobsadené	m ²	49,00	0,00	0,00	3,53	28,00
		% podiel	60,85%	0,00%	0,00%	4,38%	34,77%
II. NP	Obsadené	m ²	1 184,16	76,84	27,00	484,65	384,10
		% podiel	54,90%	3,56%	1,25%	22,47%	17,81%
	neobsadené	m ²	409,70	35,20	0,00	127,10	13,70
		% podiel	69,95%	6,01%	0,00%	21,70%	2,34%

Celkové príjmy z prenájmu týchto priestorov OD Družba dosahujú výšku 107 001,65 €, avšak kompenzáciou finančných prostriedkov na rekonštrukciu nebytových priestorov prevádzok drogéria Teta, Milk Agro a MP café bar, a tiež Ľubovnianskej knižnice prostredníctvom ročného zápočtu táto suma klesá na 85 479,81 € ročne. V prípade Ľubovnianskej knižnice ide o zápočet schválený uznesením MsZ č. VI/2003 zo dňa 20. 11. 2003, bod B/126 na dobu 17,5 roka (do 30. 06. 2022) predstavujúci hodnotu nehnuteľnosti na Nám. sv. Mikuláša č. 12 (priestory Mestskej galérie) vrátane pozemkov, na ktorých sa nehnuteľnosť nachádza. Celková suma ročných zápočtov dosahuje 21 521,10 € a jej výška a doba uplatnenia je stanovená individuálne, v závislosti od typu prevádzky a jej účelovej rekonštrukcie³. Ak vychádzame z cenových sadzieb určených pre konkrétny typ prenajímaných priestorov v čase, keď ešte boli plne využívané vtedajšími nájomcami, mesto Stará Ľubovňa v súčasnosti z dôvodu neobsadenia všetkých voľných priestorov v rámci OD Družba prichádza o 21 138,32 € ročne. Z pohľadu výšky podielu na dosiahnutom zisku z prenájmu priestorov OD Družba, môžeme jednoznačne konštatovať, že najvyššie príjmy dosahuje mesto Stará Ľubovňa z I. NP, a to 96,80% z celkovej sumy (Tabuľka č. 3 – Vyúčtovanie príjmov).

³ Drogéria Teta – ročný zápočet vo výške 9 325,68 € počas obdobia do roku 2022, pričom jeho celková suma predstavuje 46 628,40 €

Milk Agro – ročný zápočet vo výške 5 101,20 € počas obdobia nasledujúcich 10 rokov.

MP Café bar – ročný zápočet vo výške 724,44 € počas obdobia nasledujúcich 10 rokov.

Tabuľka č. 3 – Vyúčtovanie príjmov

		P	I. NP	II. NP	Spolu
Celkový možný príjem (obsadené a neobsadené priestory spolu) po odpočítaní zápočtov	v €	14 279,16	62 961,82	29 376,88	106 617,79
	% podiel	13,39%	59,05%	27,55%	100,00%
z toho					
obsadené priestory	v €	8 391,88	60 945,58	16 142,08	85 479,54
	% podiel	58,77%	96,80%	54,95%	80,17%
neobsadené priestory	v €	5 887,28	2 016,24	13 234,80	21 138,32
	% podiel	41,23%	3,20%	45,05%	19,83%

Na základe kategorizácie typov jednotlivých priestorov môžeme vidieť rozdiely v stanovených sadzbách za m². Na základe prijatých Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta 2016⁴ sú sadzby v tejto zóne stanovené nasledovne: predajné priestory – 36 €/m², skladové priestory – 16 €/m², ostatné a spoločné priestory – 8 €/m². Sadzby je však možné upraviť aj na základe osobitného zreteľa, a to individuálnym posúdením. Tabuľka č. 5 preto predkladá náležité príjmy, plynúce z prenájmu diferencovaných priestorov týchto podlaží a zároveň poukazuje na potenciálny zisk z prenájmu v súčasnosti neobsadených priestorov. Vzhľadom na to, že jednotlivé podlažia disponujú rozličnými typmi priestorov, miera aktuálneho či potenciálneho zisku je taktiež rôzna.

⁴Na základe komparácie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stará Ľubovňa účinnom od 18. 02. 2016, ktoré nahrádza Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stará Ľubovňa účinné od 01. 07. 2012 môžeme konštatovať, že došlo k minimálnemu navýšeniu sadzieb za prenájom priestorov stanovených podľa účelu ich využitia iba v niektorých prípadoch. Väčšina sadzieb za prenájom priestorov svoju výšku nezmenila.

Tabuľka č. 4 – Vyúčtovanie príjmov – podlažia

			Predajné a kancelárske	Skladové	Výrobné	Spoločné	Ostatné	Spolu
Celkové možné príjmy z prenájmu priestorov (po odpočítaní zápočtov - 21 521,91)		€	86 273,31	22 923,97	2 848,00	5 793,63	10 300,79	106 617,79
		% podiel	80,92%	21,50%	2,67%	5,43%	9,66%	100,00%
P	Obsadené	€	0,00	7 666,40	471,20	185,76	68,52	8 391,88
		% podiel	0,00%	91,35%	5,61%	2,21%	0,82%	100,00%
	neobsadené	€	0,00	5 362,08	0,00	0,00	525,20	5 887,28
		% podiel	0,00%	91,08%	0,00%	0,00%	8,92%	100,00%
	ročný zápočet	€						
I. NP	Obsadené	€	56 360,53	8 433,04	1 836,80	1 954,80	7 514,66	60 945,51
		% podiel	92,48%	13,84%	3,01%	3,21%	12,33%	100,00%
	neobsadené	€	1 764,00	0,00	0,00	28,24	224,00	2 016,24
		% podiel	87,49%	0,00%	0,00%	224,00%	11,11%	100,00%
	ročný zápočet	€						
II. NP	Obsadené	€	16 603,58	899,25	540,00	2 608,03	1 858,81	16 142,08
		% podiel	102,86%	5,57%	3,35%	16,16%	11,52%	100,00%
	neobsadené	€	11 545,20	563,20	0,00	1 016,80	109,60	13 234,80
		% podiel	87,23%	4,26%	0,00%	7,68%	0,83%	100,00%

Za predpokladu, že v najbližšom období dosiahne OD Družba 100% obsadenie všetkých priestorov, ktorými disponuje na tento účel, by pri súčasných cenových sadzbách za m² jednotlivých typov priestorov činili príjmy do mestskej pokladnice 106 617,79 € (Tabuľka č. 5 – Celkové vyúčtovanie príjmov).

Tabuľka č. 5 – Celkové vyúčtovanie príjmov

Spolu obsadené/voľné priestory	
m ²	7 801,37
Celková suma zápočtov	21 521,91 €
Celkový zisk pred odpočítaním zápočtov	107 001,38 €
Celkový zisk po odpočítaní zápočtov	85 479,54 €
Celkový možný zisk - 100% prenajatých priestorov pri súčasných sadzbách za m ² po odpočítaní zápočtov	106 617,79 €
Celkový možný zisk - 100% prenajatých priestorov pri súčasných sadzbách za m ² bez odpočítania zápočtov	128 139,70 €

Komplexnou analýzou týchto dát môžeme konštatovať, že najvyšší príjem dosahuje mesto Stará Ľubovňa práve z prenájmu priestorov na prvom podlaží, kde je obsadených až 86,32% z nich. Väčšinu získaných finančných prostriedkov pochádza práve z prenájmu predajných a kancelárskych priestorov. Naopak, potenciál týkajúci sa rastu miery zisku môžeme predpokladať na II. NP, kde sú súčasnosti sadzby za prenájom jednotlivých priestorov znížené na základe osobitného zreteľa o tretinu, a to z dôvodu väčšej nedostupnosti pre zákazníkov⁵. Mesto Stará Ľubovňa však plánuje zjednotiť výšku sadzieb jednotlivých priestorov od 01. júna 2017, čím teda príjmy z prenájmu priestorov na II. NP dosiahnu úroveň 24 889,36 € a celkové príjmy z prenájmu OD Družba budú vo výške 94 226,82 €. Ak by sa však v najbližšom období dosiahlo 100% obsadenie priestorov, ktorými OD Družba disponuje, celkový zisk znížený o jednotlivé ročné zápočty by činil 115 365,07 €.

⁵ Ide predovšetkým o imobilných zákazníkov, vekovo staršiu generáciu zákazníkov a zákazníkov s istým telesným postihnutím.

Spotreba energie - OD Družba

V súvislosti s efektívnym hospodárením považujeme za potrebné poukázať predovšetkým na mieru spotreby energie na vykurovanie budovy. Vzhľadom na to, že objekt nie je plynofikovaný, disponuje centrálnou kotolňou, ktorá zabezpečuje dodávku tepla do celej budovy. Vychádzajúc z Energetického certifikátu vypracovaného pre OD Družba v roku 2011 za účelom zatriedenia budovy do energetickej triedy na základe zákona 555/2005 Z.z. a vyhlášky č. 311/2009 Z.z. môžeme konštatovať, že budova nespĺňa energetickú požiadavku podľa kritéria STN 73 05 40 z dôvodu vysokého úniku tepla, pričom až **72% z celkovej straty tepla je z dôvodu nedostatočne izolovanej stavebnej konštrukcie**. Odporúča preto viacero opatrení, a to zateplenie obvodového plášťa, strešnej konštrukcie s novou povlakovou krytinou, zateplenie stropu suterénu a stropu nad vonkajším prostredím, rekonštrukciu podlahy či otvorových konštrukcií⁶.

Tabuľka č. 6 predkladá celkový prehľad spotreby tepla v kWh od roku 2011 až do roku 2016, vrátane spotreby v €. Z dôvodu, že má klesajúcu tendenciu, je potrebné poukázať na fakt, že znižuje aj počet nájomcov. Pri výpočte priemernej spotreby v kWh a v € však vidíme, že miera spotreby sa výrazným spôsobom nelíšila. Na základe týchto dát teda môžeme tvrdiť, že odporúčania na zlepšenie energetickej efektívnosti OD Družba týkajúce spotreby tepla definovaných v Energetickom certifikáte 2011 sú stále vysoko aktuálne.

Tabuľka č. 6 – Spotreba tepla

Kalendárny rok	Spotreba v kWh	Spotreba v €	Počet nájomcov	Priemerná spotreba/nájomca v kWh	Priemerná spotreba/nájomca v €
2011	718 020,00	60 250,80 €	50	14 360,40	1 205,02 €
2012	748 780,00	71 413,20 €	48	15 599,58	1 487,78 €
2013	688 900,00	63 758,50 €	47	14 657,45	1 356,56 €
2014	589 100,00	55 608,80 €	47	12 534,04	1 183,17 €
2015	637 400,00	55 975,53 €	43	14 823,26	1 301,76 €
2016	675 600,00	53 461,34 €	42	16 085,71	1 272,89 €

Slovenská inovačná a energetická agentúra (SIEA) poukazuje na to, že podiel pripadajúci na vykurovanie môže v starších administratívnych budovách, z ktorých väčšina je postavená v druhej polovici minulého storočia, predstavovať až 90% z celkovej spotreby energie. Energetická hospodárnosť je preto nízka, a preto ako najefektívnejšie riešenie navrhuje celkové zateplenie budovy

⁶Obvodový plášť – zateplenie kontaktným zateplením na báze polystyrénu min. hr. 100 mm

Strešná konštrukcia – zateplenie tepelnou izoláciou min. hr. 100 mm (optimálne 150 mm), s novou povlakovou krytinou

Strop suterénu – zateplenie tepelnou izoláciou min. hr. 50 mm (optimálne hr. 100 mm)

Strop nad vonkajším prostredím – zateplenie kontaktným zateplením min. hr. 150 mm (optimálne hr. 200 mm)

Podlaha na teréne – rekonštrukcia podlahy (odporúča sa doplnenie tepelnej izolácie hr. 100 mm)

Otvorové konštrukcie - oceľové zasklené steny a okná nahradiť plastovými s izolačným zasklením. Výmena vstupných dverí za plastové s izoláciou.

(zahŕňa výmenu okien, zasklených stien a dverí, zateplenie obvodových stien, strechy, prípadne stropu nad nevykurovaným suterénom alebo vstupným podlažím), pričom takéto komplexné riešenie môže znížiť spotrebu na vykurovanie o viac ako 50%. Taktiež poukazuje na to, že čiastočným zateplením sa takáto výrazná úspora nie je možná⁷. Za predpokladu, že úspora energie z dôvodu zateplenia dosiahne úroveň 50%, mesto Stará Ľubovňa môže uskutočniť navýšenie sadzieb jednotlivých druhov priestorov v OD Družba bez toho, aby nájomcom spôsobila vyššiu finančnú záťaž. V tabuľke č. 7 môžeme vidieť, že prípadné navýšenie sadzieb o 20% by znamenalo pre nájomníkov iba mierny nárast.

Tabuľka č. 7 - Predpokladaný vývoj priemernej ceny prenájmu priestorov a energie (tepla) – rok 2018

Rok	Spotreba v kWh	Spotreba v €	Finančné prostriedky získané z prenájmu priestorov	Počet nájomcov	Priemerná spotreba/nájomca v kWh	Priemerná spotreba/nájomca v €	Priemerná výška príjmu z prenájmu priestorov	Priemerné náklady na teplo a prenájom priestorov /nájomca
2015	637 400,00	55 975,53 €	87 809,34 €	43	14 823,26	1 301,76 €	2 042,08 €	3 343,84 €
2016	675 600,00	53 461,34 €	86 439,48 €	42	16 085,71	1 272,89 €	2 058,08 €	3 330,97 €
2018	328 250,00	27 359,22 €	116 389,16 €	42	7 815,48	651,41 €	2 771,17 €	3 422,58 €

V čisto hypotetickej rovine, ak by už v roku 2018 bol objekt OD Družba zrekonštruovaný, počet prenajatých priestorov by sa nezmenil a sadzby by všeobecne narástli o 20% a v rámci jednotlivých podlaží týkajúce sa rôznych typov priestorov by boli zjednotené, výška príjmu z prenájmu priestorov by mohla dosiahnuť až cca 120 000 €. V prípade, že by sa podarilo obsadiť 100% všetkých priestorov, ktorými OD Družba disponuje, po odpočítaní súčasných zápočtov by mesto Stará Ľubovňa získalo do mestskej pokladnice finančné prostriedky vo výške 142 000 € ročne.

Tabuľka č. 8 – Predpokladaný vývoj celkových príjmov – rok 2018

Spolu obsadené/volné priestory	
m ²	7 801,37
Celková suma zápočtov	21 521,91 €
Celkový možný zisk bez zápočtov	137 911,07 €
Celkový možný zisk po odpočítaní zápočtov	116 389,16 €
Celkový možný zisk - 100% prenajatých priestorov pri súčasných sadzbách za m ² po odpočítaní zápočtov	141 755,15 €
Celkový možný zisk - 100% prenajatých priestorov pri súčasných sadzbách za m ² bez odpočítania zápočtov	163 277,06 €

⁷SIEA. Zateplovanie a výmena okien v administratívnych budovách. Dostupné na: <https://www.siea.sk/letaky/c-5319/zateplovanie-a-vymena-okien-v-administrativnych-budovach/>

Pozitívne však môžeme vnímať aj nový vzhľad objektu OD Družba, ktorý by bol výsledkom jej rekonštrukcie. Nový, atraktívnejší vzhľad sa tak môže byť impulzom pre rôzne podnikateľské i nepodnikateľské subjekty ako potenciálnych nájomcov. Ak by teda bola dosiahnutá 100% miera využitia podlahových plôch, príjem mesta Stará Ľubovňa z prenájmu OD Družba by sa pohyboval na úrovni cca 140 000 €. Komparácia fotodokumentácie objektu v súčasnosti s jeho vizualizáciou po rekonštrukcii je uvedená v prílohe č. 1 tejto prehľadovej správy. Príloha č. 2 zahŕňa alternatívy farebného riešenia OD Družba a príloha č. 3 predkladá podrobný súhrn o obsadených i neobsadených plochách, ktorými OD Družba disponuje s aktuálnymi sadzbami i sadzbami účinnými od 01. 06. 2017 za prenájom jednotlivých typov priestorov.

Na záver teda môžeme konštatovať, že komplexná rekonštrukcia je nutná predovšetkým z pohľadu:

- **energetickej hospodárnosti**– úspora energie z dôvodu zateplenia môže dosiahnuť viac než 50%. Z tohto dôvodu bude môcť mesto Stará Ľubovňa uskutočniť navýšenie sadzieb nájomného(plánované 20% navýšenie) jednotlivých druhov priestorov v OD Družba, pričom sa výška nájmu za poskytované priestory a služby nebude výrazne líšiť od celkovej výšky nájmu v súčasnosti,
- **atraktívnosti vzhľadu objektu OD Družba pre verejnosť** – môžeme predpokladať, že po rekonštrukcii bude o prenájom priestorov v OD Družba z pohľadu rôznych subjektov, a to podnikateľských i subjektov poskytujúcich služby (zdravotnícke, vzdelávacie a pod.) väčší záujem a miera využitia 100% priestorov, ktorými disponuje je v komparácii so súčasnosťou podstatne vyššia,
- **zvýšenie príjmov z prenájmu priestorov** – získané finančné prostriedky po navýšení sadzieb za prenájom jednotlivých druhov priestorov je možné použiť na vnútornú rekonštrukciu objektu. Kategorizácia priestorov a veľkosť ich plochy v rámci OD Družba nie je striktné stanovená z čoho vyplýva, že stavebno-technickou úpravou je možné dosiahnuť väčší počet plôch, ktorých účel stanovuje vyššie sadzby za prenájom priestorov. Celkový objem finančných prostriedkov, ktoré môže mesto Stará Ľubovňa získať z prenájmu priestorov OD Družba preto nie je fixne daný, a preto sa môže presiahnuť sumu viac než 140 000 € ročne.

Vzhľadom na objem finančných prostriedkov, ktoré plynú z prenájmu priestorov v OD Družba, ide o jeden z dôležitých príjmov mesta Stará Ľubovňa. Na základe toho teda považujeme potrebu uskutočniť komplexnú rekonštrukciu vo verejnom záujme občanov mesta Stará Ľubovňa, ale aj občanov okolitých obcí.

Príloha č. 1

Obrázok č. 1 - OD Družba – súčasný stav 1



Obrázok č. 2 – OD Družba po rekonštrukcii – vizualizácia 1



Obrázok č. 3 – OD Družba – súčasný stav 2

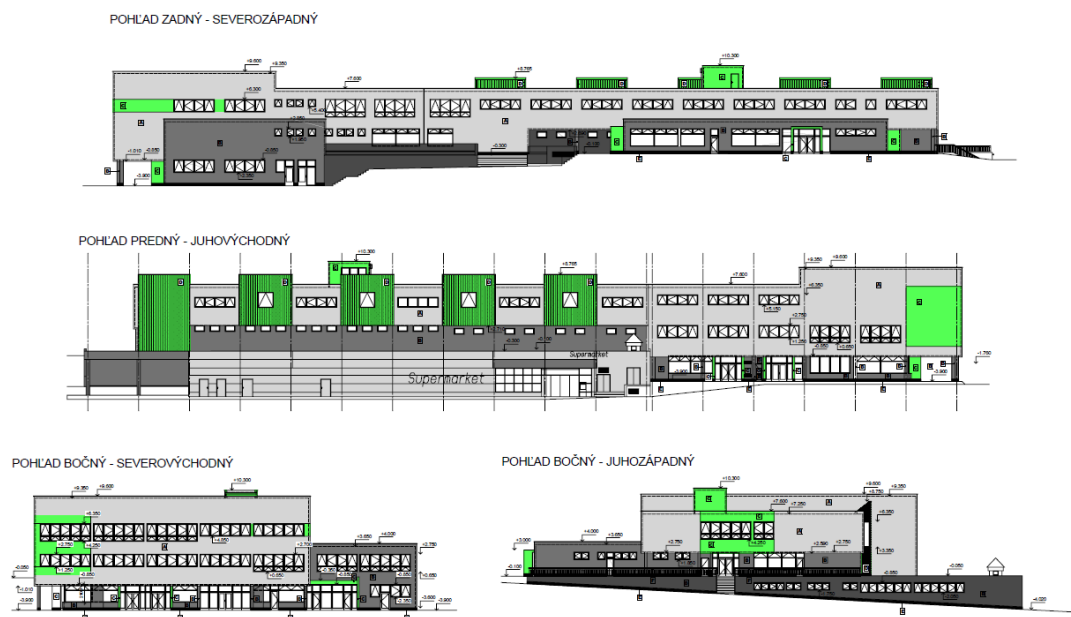


Obrázok č. 4 – OD Družba po rekonštrukcii – vizualizácia 2



Príloha č. 2 – Alternatívy farebného riešenia

Obrázok č. 5 – Pôvodný variant



Obrázok č. 6 – Variant č. 1



Obrázok č.7– Variant č. 2



Obrázok č. 8 – Variant č. 3



Príloha č. 3 – Aktuálne sadzby

OD Družba																			
Obsadené priestory																			
ILNP	predajné a kancelárske			skladové			výrobné			spoločné			ostatné			spolu			Pozn.
	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	€	€	
Nájomca																			
Dvořčákovi Monika Mgr.	39,00	24,00	936,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	26,70	8,00	213,60 €	25,53	8,00	204,24 €	137,58	1 907,44 €		
Gerviková Andrea kvet	45,10	24,00	1 082,40 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	16,50	8,00	132,00 €	14,30	8,00	114,40 €	113,60	2 959,20 €		
Denný bar „MODRA“ Furtkevičová	32,00	36,00	1 152,00 €	8,00	16,00	128,00 €	6,00	16,00	96,00 €	0,00	0,00	0,00 €	15,50	8,00	127,20 €	61,50	1 506,20 €		
AQUA ŠPORT-Dobiáš Jan	74,10	20,00	1 482,00 €	18,50	8,00	148,00 €	0,00	0,00	0,00 €	7,10	8,00	56,80 €	0,00	0,00	0,00 €	99,70	1 686,80 €		
BYTEX-Fedus Vladimír Ing.	47,70	36,00	1 717,20 €	38,60	16,00	617,60 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	14,10	8,00	112,80 €	100,40	2 447,60 €		
Oprava elektr.-Ščurka Vilina	23,40	20,00	468,00 €	50,40	10,00	504,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	21,80	8,00	174,40 €	95,60	1 146,40 €		
VPS - pñh. služby	49,27	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	14,30	0,00	0,00 €	191,50	1,00 €	1,00 €	VPS- Celková suma
Miso údeniny - Mačuga	59,40	36,00	2 138,40 €	0,00	0,00	0,00 €	8,70	16,00	139,20 €	3,50	8,00	28,00 €	4,80	8,00	38,40 €	76,40	2 344,00 €		
BISTRO „Mária“ Lukacková	117,00	36,00	4 212,00 €	35,70	16,00	571,20 €	0,00	0,00	0,00 €	14,60	8,00	116,80 €	30,65	8,00	245,20 €	197,95	5 145,20 €		
TIS, Slovakia s.r.o.	76,40	36,00	2 750,40 €	71,40	16,00	1 142,40 €	0,00	0,00	0,00 €	73,90	8,00	591,28 €	16,87	8,00	134,96 €	238,58	4 619,04 €		
CURAREŠ-Vyšková Mária	142,10	22,50	3 005,00 €	50,40	16,00	806,40 €	16,00	8,00	128,00 €	0,00	0,00	0,00 €	20,90	8,00	167,20 €	229,40	4 106,60 €		
OXYGENE-Grčo Štefan	34,60	36,00	1 245,60 €	6,50	16,00	104,00 €	0,00	0,00	0,00 €	6,90	8,00	55,20 €	7,80	8,00	62,40 €	55,80	1 467,20 €		
Družba 1, Miso-údeniny Die	86,00	36,00	3 096,00 €	6,50	20,00	130,00 €	46,00	16,00	736,00 €	76,60	8,00	612,80 €	1,50	8,00	12,00 €	216,60	4 586,80 €		
Marcel Prioták	128,47	36,00	4 624,92 €	2,31	16,00	36,96 €	0,00	0,00	0,00 €	9,55	8,00	76,40 €	53,62	8,00	428,96 €	193,95	4 442,80 €	Celková suma - 5167,24	
ZENIT-Dopirák Jan Ing. kúrenie	55,70	36,00	2 005,20 €	24,20	16,00	387,20 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	9,40	8,00	75,20 €	89,30	2 467,60 €		
KENO-ŠPORTKA-Tomková Anna	11,50	36,00	414,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	15,00	8,00	120,00 €	26,50	534,00 €	Celková suma - 13 598,72 €	
Milk Agro	290,40	36,00	10 454,40 €	158,83	16,00	2 541,28 €	0,00	0,00	0,00 €	8,99	8,00	71,92 €	66,39	8,00	531,12 €	524,61	8 497,52 €	Zápočet - 5 101,20 €	
POHOŠTIN-TVO-TešPa Jan	158,50	36,00	5 706,00 €	51,50	8,00	412,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	596,00	8,00	4 768,00 €	806,00	10 886,00 €		
Slovenská sprítelňa	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	3,75	52,58	197,18 €	3,75	197,18 €		
Teta Drogeria	233,52	37,56	8 771,01 €	34,85	16,00	557,60 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	268,37	0,00 €	Celková suma - 9328,68	
Spolu	1 720,46		56 360,53 €	707,27		8 433,04 €	122,80		1 836,80 €	244,35		1 954,80 €	932,61		7 514,66 €	3 727,49	60 945,58 €		
Príloha																			
Príloha	predajné			skladové			výrobné			spoločné			ostatné			spolu			Pozn.
	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	€	€	
Nájomca																			
Proreks - Kalena	0,00	0,00	0,00 €	127,00	16,00	2 032,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	4,00	8,00	32,00 €	131,00	2 064,00 €		
VILORA Oravecová Mária	0,00	0,00	0,00 €	94,00	16,00	1 504,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	94,00	1 504,00 €		
Gabriel Baláz - sklo kryštal	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	58,90	8,00	471,20 €	14,32	8,00	114,56 €	0,00	0,00	0,00 €	73,22	585,76 €		
Juraj Beňacká	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	11,00	3,32	36,52 €	11,00	36,52 €		
DEKANTYNS s.r.o.	0,00	0,00	0,00 €	75,60	16,00	1 209,60 €	0,00	0,00	0,00 €	8,90	8,00	71,20 €	0,00	0,00	0,00 €	84,50	1 280,80 €		
Marcin Wioletta Wanda	0,00	0,00	0,00 €	38,75	16,00	620,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	38,75	620,00 €		
GK Styl - Nabytok	0,00	0,00	0,00 €	66,15	16,00	1 058,40 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	66,15	1 058,40 €		
Družba 1, Miso-údeniny Die	0,00	0,00	0,00 €	27,00	20,00	540,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	27,00	540,00 €		
Miso - údeniny Mačuga	0,00	0,00	0,00 €	43,90	16,00	702,40 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	43,90	702,40 €		
prístroj - Mesto	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €		
Spolu	0,00		0,00 €	472,40		7 666,40 €	58,90		471,20 €	23,22		185,76 €	295,60		68,52 €	850,12	8 391,88 €		
SPOLU CELKOM	2 904,62		72 964,11 €	1 256,51		16 998,69 €	208,70		2 848,00 €	752,22		4 748,59 €	1 612,31		9 441,98 €	6 734,36	85 479,54 €		

Neobsadené priestory																		
	predajné			skladové			výrobné			spoločné			ostatné			spolu		Pozn.
	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	€	
Nájomca																		
Voľný priestor po Siesňakovi	124,40	36,00	4 478,40 €	29,90	16,00	478,40 €	0,00	0,00	0,00 €	46,30	8,00	370,40 €	9,70	8,00	77,60 €	210,30	5 404,80 €	
Voľný priestor po Lomparťovej	7,20	24,00	172,80 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	7,20	172,80 €	
Voľný priestor po Šenitkovej	29,50	24,00	708,00 €	5,30	16,00	84,80 €	0,00	0,00	0,00 €	28,60	8,00	228,80 €	0,00	0,00	0,00 €	63,40	1 021,60 €	
Voľný priestor po Kačmarčíkovi	18,30	36,00	658,80 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	14,30	8,00	114,40 €	4,00	8,00	32,00 €	36,60	805,20 €	
Voľný priestor po ARMAKOV - Filíčko Milan	84,30	24,00	2 023,20 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	37,90	8,00	303,20 €	0,00	0,00	0,00 €	122,20	2 326,40 €	
Voľný priestor po GKŠtyl	146,00	24,00	3 504,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	146,00	3 504,00 €	
Spolu II. NP	409,70		11 545,20 €	35,20		563,20 €	0,00	0,00	0,00 €	127,10		1 016,80 €	13,70		109,60 €	585,70	13 234,80 €	
	predajné			skladové			výrobné			spoločné			ostatné			spolu		Pozn.
	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	€	
Nájomca																		
Voľný priestor po Exkluzív - Lukáčovská	49,00	36,00	1 764,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	3,53	8,00	28,24 €	28,00	8,00	224,00 €	80,53	2 016,24 €	
Spolu I. NP	49,00		1 764,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	3,53		28,24 €	28,00		224,00 €	80,53	2 016,24 €	
	predajné			skladové			výrobné			spoločné			ostatné			spolu		Pozn.
	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	€	
Nájomca																		
Voľný priestor po Decantvins	0,00	0,00	0,00 €	269,73	16,00	4 315,68 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	269,73	4 315,68 €	
Voľný priestor po Márii Liščinskej	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	65,65	8,00	525,20 €	65,65	525,20 €	
Voľný priestor po ARMAKOV - Filíčko Milan	0,00	0,00	0,00 €	65,40	16,00	1 046,40 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	65,40	1 046,40 €	
Spolu prizemie	0,00		0,00 €	335,13		5 362,08 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	65,65		525,20 €	400,78	5 887,28 €	
Spolu celkom	458,70		13 309,20 €	370,33		5 925,28 €	0,00		0,00 €	130,63		1 045,04 €	107,35		858,80 €	1 067,01	21 138,32 €	
OD Družba spolu	3 363,32		86 273,31 €	1 626,84		22 923,97 €	208,70		2 848,00 €	882,85		5 793,63 €	1 719,66		10 300,78 €	7 801,37	106 617,86 €	

Neobsadené priestory																		
Nájomca	predajné			skladové			výrobné			spoločné			ostatné			Pozn.		
	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €			
Voľný priestor po Stesňakovi	124,40	36,00	4 478,40 €	29,90	16,00	478,40 €	0,00	0,00	0,00 €	46,30	8,00	370,40 €	9,70	8,00	77,60 €	5 404,80 €		
Voľný priestor po Lampartovej	7,20	24,00	172,80 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	172,80 €		
Voľný priestor po Šentíkovej	29,50	24,00	708,00 €	5,30	16,00	84,80 €	0,00	0,00	0,00 €	28,60	8,00	228,80 €	0,00	0,00	0,00 €	1 021,60 €		
Voľný priestor po Káčamarchikovi	18,30	36,00	658,80 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	14,30	8,00	114,40 €	4,00	8,00	32,00 €	805,20 €		
Voľný priestor po ARMAKOV - Blitško Milan	84,30	24,00	2 023,20 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	37,90	8,00	303,20 €	0,00	0,00	0,00 €	2 326,40 €		
Voľný priestor po GKStyl	146,00	24,00	3 504,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	3 504,00 €		
Spolu II. NP	409,70		11 545,20 €	35,20		563,20 €	0,00		0,00 €	127,10		1 016,80 €	13,70		109,60 €	13 234,80 €		
Nájomca	predajné			skladové			výrobné			spoločné			ostatné			Pozn.		
	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €			
Voľný priestor po Exkluziv - Lukáčovská	49,00	36,00	1 764,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	3,53	8,00	28,24 €	28,00	8,00	224,00 €	2 016,24 €		
Spolu I. NP	49,00		1 764,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	3,53		28,24 €	28,00		224,00 €	2 016,24 €		
Nájomca	predajné			skladové			výrobné			spoločné			ostatné			Pozn.		
	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €	m ²	sadzba m ² /€	spolu v €			
Voľný priestor po Decanvins	0,00	0,00	0,00 €	269,73	16,00	4 315,68 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	4 315,68 €		
Voľný priestor po Marii Líškínskej	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	65,65	8,00	525,20 €	525,20 €		
Voľný priestor po ARMAKOV - Blitško Milan	0,00	0,00	0,00 €	65,40	16,00	1 046,40 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00	0,00 €	1 046,40 €		
Spolu prízemie	0,00		0,00 €	335,13		5 362,08 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	65,65		525,20 €	5 887,28 €		
Spolu celkom	458,70		13 309,20 €	370,23		5 925,28 €	0,00		0,00 €	130,63		1 045,04 €	107,25		858,80 €	21 138,32 €		
OD Družba spolu	3 363,32		92 315,31 €	1 626,84		22 923,97 €	208,70		2 848,00 €	882,85		7 501,31 €	1 719,66		11 298,38 €	115 365,14 €		
Spolu obsadené/voľné priestory																		
m ²																		
Celková suma zápočtov																7 801,37		
Celkový možný zisk bez zápočtov																21 521,91 €		
Celkový zisk po odpočítaní zápočtov																115 748,66 €		
Celkový zisk - 100% prenajatých priestorov pri súčasných sadzbách za m ² po odpočítaní zápočtov																85 479,54 €		
Celkový zisk - 100% prenajatých priestorov pri súčasných sadzbách za m ² bez odpočítania zápočtov																115 365,07 €		
Celkový zisk - 100% prenajatých priestorov pri súčasných sadzbách za m ² bez odpočítania zápočtov																136 886,98 €		