

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – KARLOVA VES
(8. volebné obdobie)

Materiál na 21. zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 14.12.2021

Koncepcia nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves

Predkladateľ:
JUDr. Jana Mucsková
prednostka

Spracovateľ:
Ing. Janka Mahd'áková
oddelenie majetkové a podnikateľských
činností

Prerokované:

- v miestnej rade 30.11.2021

miestna rada prerokovala návrh
a odporúča materiál
predložiť do miestneho zastupiteľstva

- v komisii finančnej

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Koncepciu nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves
Prehľad dlhodobých nájmov nebytových priestorov podľa účelu, podľa lokalít, podľa typu nehnuteľnosti
Prehľad zvýhodnených nájmov
Prehľad nájmov učební v školách a materských školách

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

berie na vedomie

Koncepciu nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Miestne zastupiteľstvo uznesením č. 81/2019/C1 na dopĺňujúci návrh poslanca p. Záhradníka odporučilo spracovať kategorizáciu nájomov nehnuteľností v správe mestskej časti podľa typu nehnuteľnosti, spôsobu jeho využitia, lokality a technického stavu nehnuteľnosti a v záujme zosúladenia a zjednotenia praxe navrhnúť tzv. minimálne ceny prenájmu pre jednotlivé kategórie nehnuteľností.

V zmysle tohto uznesenia predkladáme Koncepciu nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves. Cieľom tohto materiálu je zdokumentovať spôsob nakladania s majetkom mestskej časti zo všetkých aspektov:

- Jednotlivé regulatívy, ktoré sú pri nakladaní s majetkom aplikované
- Forma nakladania – jednak z pohľadu využitia (stavebno-technické určenie, kategorizácia), z pohľadu umiestnenia (samostatný objekt alebo integrovaná súčasť budovy), dĺžka doby nájmu (dlhodobý, krátkodobý), charakteristika nájomcu - zmluvného partnera (občan, komerčný subjekt, subjekt so sociálnym zameraním)
- Tvorba cien podľa kategórií a partnerov

Koncepcia¹ nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

Definícia a zákonné vymedzenie majetku obce.

Nadobudnutie majetku mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves.

Hospodárenie s majetkom obce a s jej finančnými prostriedkami je originálnou kompetenciou obce ako verejnoprávnej korporácie združujúcej predovšetkým jej obyvateľov.²

Pojem majetok obce do právneho poriadku Slovenskej republiky zaviedol zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, a tento je definovaný v ust. § 8 „*Majetok obce*

- (1) *Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce.*
- (2) *Majetok slúži na plnenie úloh obce.*
- (3) *Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.*
- (4) *Majetok obce možno použiť najmä na verejné účely, na podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.*
- (5) *Majetok obce, ktorý slúži na verejné účely (najmä miestne komunikácie a iné verejné priestranstvá) je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom používať, ak jeho používanie obec neobmedzila.*
- (6) *Majetok obce a nakladanie s ním upravuje osobitný zákon.“*

Zákon o obecnom zriadení upravuje majetok obce, nakladanie s ním len rámcovo tým, že v § 8 vymedzuje základnú definíciu majetku obce, na čo slúži jej majetok, ďalej vymedzuje základné zásady hospodárenia s majetkom obce, účel nakladania s obecným majetkom, všeobecné oprávnenie k používaniu obecného majetku. Pokiaľ ide o podrobnosti nakladania s majetkom obce, zákon o obecnom zriadení neobsahuje podrobnú úpravu, iba blanketovou normou (§ 8 ods. 6) odkazuje na osobitný zákon.

Osobitným zákonom, ktorý upravuje nadobúdanie obecného majetku a nakladanie s majetkom obce je zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“). Osobitný status obce ako verejnoprávnej korporácie sa odzrkadľuje aj v prísnejšom právnom režime nakladania s jej majetkom, ktorý je vyjadrený v osobitnom zákone o majetku obcí oproti štandardnému režimu iných typov právnických osôb súkromného práva. Na druhej strane aj na obecný majetok sa vzťahuje ustanovenie čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, podľa ktorého vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Na zákon o majetku obcí je v zmysle § 12 tohto zákona potrebné pozerat' ako špeciálny predpis (lex specialis) vo vzťahu k všeobecným predpisom súkromného práva (lex generalis), ktoré sa na obec v jednotlivých právnych úkonoch vzťahujú rovnako ako na iné právnické osoby. Pod všeobecnými predpismi súkromného práva rozumieme Občiansky zákonník a Obchodný zákonník. Nakladanie s majetkom obce okrem týchto právnych predpisov upravuje celý rad ďalších zákonov uvedených v nasledujúcom texte.

Zákon o majetku obcí ustanovuje legálnu definíciu majetku obce v § 1 ods. 2 Majetok obce tvoria nehnuteľné veci (napr. pozemky, stavby spojené so zemou pevným základom) a hnutelné veci (napr. motorové vozidlá) vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa tohto zákona alebo ktoré nadobudne obec do svojho vlastníctva z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu

¹ koncepcia = ucelená sústava názorov, spôsob nazerania

² Nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 1. apríla 2009

alebo vlastnou činnosťou. Vo vzťahu medzi hlavným mestom SR Bratislavou a mestskými časťami je najvýznamnejšou časťou majetok zverený do správy v zmysle zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších prepisov (ďalej len „zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave“) na základe Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „Štatút“).

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave)

„Mestské časti sú právnickými osobami, ktoré za podmienok ustanovených zákonom a štatútom samostatne hospodária s vlastným majetkom a s vlastnými finančnými zdrojmi, ako aj s majetkom, ktorý im bol zverený.“

Podľa Čl. 81 Štatútu Správa majetku Bratislavy

„(1) Bratislava zveruje časti svojho majetku do správy mestským častiam a môže zveriť svoj majetok do správy rozpočtovým organizáciám a príspevkovým organizáciám Bratislavy. Správu majetku Bratislavy nezvereného mestským častiam alebo rozpočtovým organizáciám a príspevkovým organizáciám Bratislavy vykonáva Bratislava.

(2) Pod správou zvereného majetku Bratislavy sa rozumie oprávnenie rozpočtových organizácií a príspevkových organizácií Bratislavy a mestských častí zverený majetok držať, užívať, brať úžitky a nakladať s ním v súlade s týmto štatútom a osobitnými uzneseniami mestského zastupiteľstva.“

Aby vlastníci zastavaných pozemkov neznemožňovali verejnoprospešné užívanie stavieb obce, bol prijatý zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky. Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce, ktoré prešli do vlastníctva obce bez majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva k pozemkom podľa osobitných predpisov (ako i zákona o majetku obcí), vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Do usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou (najčastejšie zámenou) vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanou vlastníkom stavby v prospech obce ako vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou.

Nakladanie s majetkom obce – princípy a kompetencie

Prvým limitom pre zmluvné nakladanie s majetkom obce je účel použitia majetku obce. Majetok obce má slúžiť prioritne na zabezpečenie **výkonu samosprávy obce a verejnoprospešných účelov.**

Základnými zásadami pri užívaní a nakladaní s majetkom obce podľa § 7 ods. 1 zákona o majetku obcí sú:

- Zásada rozvoja obce – majetok je prostriedkom na dosahovanie hospodárskeho a spoločenského pokroku (napríklad budovanie miestnych komunikácií, výstavba inžinierskych sietí a pod.)
- Zásada prospechu občanov – majetok obce slúži na zvyšovanie životnej úrovne a prispieva k zdravému spôsobu života obyvateľov obce (napríklad prevádzka verejného osvetlenia, budovanie a podpora športovej a kultúrnej infraštruktúry),
- Zásada ochrany a tvorby životného prostredia – majetok obce prispieva k ochrane jednotlivých zložiek životného prostredia (napríklad výstavba verejnej kanalizácie, verejného vodovodu, verejného parku a pod.).

Majetok obce má slúžiť iným účelom (napríklad podnikateľskej činnosti) iba subsidiárne, t.j. až po zabezpečení originálnych a prenesených pôsobností obcou. **Na rozdiel od subjektov obchodného práva (podnikateľských subjektov), ktorých cieľom je dosahovať zisk, má obec ako verejnoprávna korporácia iné poslanie.**

Podľa § 1 ods. 2 zákona o obecnom zriadení „Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť a všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.“

Podľa § 8 ods. 4 zákona o obecnom zriadení „Majetok obce možno použiť najmä na verejné účely, na podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.“ Z povahy verejných záujmov zabezpečovaných obcou ako verejnoprávnu korporáciou vyplýva, že zisk je síce jedným z kritérií nakladania s majetkom obce, avšak v konkrétnej situácii nemusí byť určujúcim kritériom.

Nemožno hodnotiť naplnenie alebo porušenie zásady hospodárnosti nakladania s verejnými prostriedkami bez zohľadnenia (pomeriavania) vynaložených nákladov na strane jednej a účelov a účinkov, na ktoré sa verejné prostriedky majú použiť na strane druhej. Účelovosť nakladania s majetkom obce tvorí spolu s hospodárnosťou, efektívnosťou a ďalšími základné zásady nakladania s majetkom obce, ktoré však treba vždy aplikovať na konkrétnu situáciu.

V odsekoch 2 a 4 § 8 zákona o obecnom zriadení je vyjadrené účelové určenie majetku obce. Na rozdiel od väčšiny subjektov obchodného práva (podnikateľských subjektov), ktorých cieľom je dosahovať zisk, má obec ako verejnoprávna korporácia iné poslanie – plnenie úloh obce, na ktoré účely má slúžiť aj nakladanie s obecným majetkom. Obce využívajú majetok na:

- Zabezpečenie výkonu originálnych a prenesených kompetencií – sem patrí napríklad budova obecného úradu, ktorá je bezprostredne potrebná na výkon samosprávy,
- Účely zabezpečenia verejnoprospešných služieb – ide o majetok obce, ktorý vytvára podmienky pre kvalitu života obyvateľov v obci. Ide o majetok patriaci do technickej infraštruktúry (vodovody, kanalizácie, miestne komunikácie, chodníky a pod.) a majetok súvisiaci s udrжанím kvality životného prostredia,
- Účely podnikateľskej činnosti – na tento účel je používaný majetok, ktorý je k dispozícii po zabezpečení originálnych a prenesených kompetencií a verejnoprospešných služieb alebo zámerné na tento účel vyčlenený. Sem možno zaradiť napríklad nebytové priestory prenášané na prevádzkovanie obchodov a služieb.

Kompetenčne je rozhodovanie o nakladaní s majetkom obce v delenej kompetencii orgánov obce, pričom rozhodnutie o prevode vlastníctva majetku obce je jednoznačne kompetenciou miestneho zastupiteľstva. V zákone o majetku obcí je princíp, že zákonné pravidlá podľa § 9a (ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7), ktoré upravujú prevod vlastníctva majetku je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné okrem stanovených výnimiek.

Zákonné možnosti prenájmu nehnuteľného majetku s kompetenčným určením sú prehľadne uvedené ďalej v tabuľke:

| | |
|---|--|
| Štandardné formy Zastupiteľstvo: | 1. obchodná verejná súťaž – o najvhodnejší návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy 2. priamy prenájom – verejný prieskum o najvyšší cenový návrh |
| Výnimka na základe rozhodnutia zastupiteľstva : | 1. nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa |
| Zákonné výnimky: starosta | 1. nájom hnutelnej veci vo vlastníctve (správe) obce, ktorej hodnota je nižšia ako 3 500 € 2. nájom majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci |

Nakladanie s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves – platné regulatívy

Tento materiál prezentuje sumár regulatívov prijatých Mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves pre nakladanie s nehnuteľným majetkom ako celkom a v rámci jednotlivých kategórií, popis existujúcej cenotvorby pre prenájom v jednotlivých kategóriách nebytových priestorov a východiská pre pripravované úpravy.

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves upravila v zmysle zákona o majetku obcí spôsob hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves v **Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom SR Bratislavou**, ktoré prijalo miestne zastupiteľstvo uznesením č. 141/2015 na svojom rokovaní dňa 15.12. 2015 s účinnosťou od 1. 1. 2016.

<https://www.karlovaves.sk/wp-content/uploads/Z%C3%A1sady-hospod%C3%A1renia-2015-12-15-platn%C3%A9.pdf>

Následne bola vypracovaná Koncepcia poskytovania majetku Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves **sociálnym skupinám pôsobiacim** v Karlovej Vsi schválená 13.12.2016 uznesením č. 255/2016, ktorá slúžila ako podklad pre prijatie **Dodatku č. 1 uvedených zásad** hospodárenia. Na rokovaní dňa 19.12.2017 bol uznesením č. 372/2017 schválený Dodatok č. 1 upravujúci zvýhodnené nájomné vo výške 1 €/rok pre subjekty, ktorých činnosť je charakterizovaná ako všeobecne prospešná služba a je vykonávaná na území mestskej časti s účinnosťou od 01.01.2018.

<https://www.karlovaves.sk/wp-content/uploads/ZH.dod.%C4%8D.1.2018.pdf>

Prehľad takýchto zvýhodnených nájmov v priloženej tabuľke.

Tieto zásady tvoria spolu s vyššie uvádzanými zákonmi základný rámec pre hospodárenie a nakladanie s nehnuteľným majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

Kategorizácia majetku a forma regulačného predpisu

Pod nehnuteľným majetkom rozumieme pozemky, stavby spojené so zemou pevným základom, byty a nebytové priestory. Pozemky majú charakter nehnuteľností vždy bez zreteľa na ich určenie a výmeru. Pozemok, ktorý je geodeticky zobrazený a zameraný, sa nazýva parcela a takýto pozemok má pridelené parcelné číslo. Stavby majú charakter vecí len ak sú spojené so zemou pevným základom. Nemusí ísť len o budovy, ale môže ísť aj o rôzne technické zariadenia. V slovenskom právnom poriadku neplatí právna zásada „superficies solo cedit“ (stavba je súčasťou pozemku) a preto stavba môže byť vo vlastníctve iného vlastníka ako pozemok pod ňou, nie je súčasťou pozemku³. V zmysle § 120 Občianskeho zákonníka stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku. Pokiaľ ide o vlastníctvo bytov a nebytových priestorov, tieto otázky rieši osobitný zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

³ Aby vlastníci zastavaných pozemkov neznemožňovali verejnoprospešné užívanie stavieb obce, bol prijatý zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky. Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce, ktoré prešli do vlastníctva obce bez majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva k pozemkom podľa osobitných predpisov (ako i zákona o majetku obcí), vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Do usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou (najčastejšie zámenou) vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanou vlastníkom stavby v prospech obce ako vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou.

Byty - obecné byty, služobné byty.

Na rokovanie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves bola dňa 23.02.2021 predložená informácia o bytoch a ubytovacích zariadeniach v správe a vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, ktorá slúžila ako podklad pre prijatie **Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 3/2021** zo dňa 29. júna 2021 o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

<https://www.karlovaves.sk/wp-content/uploads/VZN-2021-03-o-najme-bytov-2.pdf>

Výška nájomného pre byty je určovaná v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/ o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.

Nehnutel'ný majetok prenajímaný na rôzne účely

Na rokovanie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves konaného dňa 22.09.2020 bol predložený informatívny materiál **Pasport nehnuteľného majetku Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves**, podrobne dokumentujúci majetok, s ktorým mestská časť nakladá formou prenájmu.

<https://archiv.karlovaves.sk/wp-content/uploads/MiZ-22.09.2020-informat%C3%ADvny-materi%C3%A1l.ko%C5%A1ie%C4%BEka.pdf>

Pozemky

Pozemky pod garážami a pozemky užívané ako záhrady sú definované ako pozemky, ktoré neslúžia na podnikateľské účely a nakladanie s nimi je upravené Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 1/2004 zo dňa 30.3.2004 v znení **Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2011 zo dňa 05.04.2011 o výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov, neslúžiacich na podnikateľské účely.**

https://www.karlovaves.sk/wp-content/uploads/VZN_01_2004.pdf

https://www.karlovaves.sk/wp-content/uploads/VZN_01_2011.pdf

V zmysle tohto regulatívu a súvisiacich prepisov sa prenájom pozemkov určených na **záhradkárske** účely realizuje formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle generálneho uznesenia č.108/2015 prijatého miestnym zastupiteľstvom dňa 22.09.2015, pričom najnižšia výška nájomného je určená v zmysle platného nariadenia. V roku 2021 sa uskutočnili 4 súťaže, bolo uzavretých 8 nájomných zmlúv, ktoré sú zverejnené na web stránke mestskej časti. Aktuálne nie je žiadna záhrada neobsadená.

Pozemky pod **garážami** sú osobitosťou a rezíduom minulých období. Tak, ako sme spomínali vyššie – stavba nie je súčasťou pozemku – je viacero pozemkov v správe mestskej časti, na ktorých sa nachádzajú stavby garáží vo vlastníctve individuálnych vlastníkov. Tieto stavby sú riadne opatrené súpisným číslom a zapísané v katastri nehnuteľností. Nájom pozemkov pod takými garážami podlieha schváleniu miestnym zastupiteľstvom, vzhľadom na okolnosť, že nájomca môže byť len konkrétny vlastník garáže, realizuje sa ako prípad hodný osobitného zreteľa. Z minulosti sme „zdedili“ pravidlo uzatvárať nájomné zmluvy na pozemky pod týmito garážami na dobu troch rokov. Postupne sme prešli k racionalizácii tohto zdedeného pravidla a predkladáme návrhy na uzatvorenie zmluvy na dobu neurčitú. Tým sa zredukovala administratívna záťaž a návrhy na uzatvorenie nového nájomného vzťahu prichádzajú pri zmene vlastníka garáže.

Na území mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, na pozemkoch, ktoré sú zverené mestskej časti sa nachádza viacero **predajných stánkov**. Ich význam bol najmä v období deväťdesiatych rokov, kedy infraštruktúra novobudovaného sídliska nepokryvala potreby obyvateľov a významnou mierou nahrádzali potrebu obchodných prevádzok, služieb, ba i reštauračných zariadení. Na

rokovanie miestneho zastupiteľstva 15.12.2020 bola predložená Koncepcia umiestnenia a prevádzkovania predajných stánkov na území mestskej časti Karlova Ves:

<https://archiv.karlovaves.sk/wp-content/uploads/20-Koncepcia-stanky-DS-a-uznesenie.pdf>

Uznesením miestneho zastupiteľstva č. 176/2020 bolo schválené predĺženie nájomných zmlúv pre stánky, ktorých zotrvanie je pre obyvateľov mestskej časti žiadúce do 31.12.2022 s podmienkou, že nájomcovia sú po uplynutí času povinní odstrániť predajný stánok, ktorý je ich vlastníctvom a uviesť prenatý pozemok do pôvodného stavu.

O prenájme pozemkov, ktoré nespádajú do týchto charakteristík rozhoduje vždy v zmysle platných predpisov miestne zastupiteľstvo. Pri stanovení doby nájmu a výšky nájomného vychádzajú predkladatelia z vyššie uvádzaných regulatívov a vzhľadom na rôznorodosť využitia (napríklad prenájom pozemku OZ Imobilio, Slávia UK pre vybudovanie novej lodenice, žiadosti občanov o vybudovanie kontajnerových stojísk, zriadenie nabíjacích staníc) ako ak lokácií, pri relatívne malom počte žiadaných prenájomov nie je možné stanoviť jednoznačné kritériá. Pri predkladaní žiadostí o prenájom pozemku bez hore uvedených regulatívov vychádzame prednostne z platného Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájomov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno:

https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/RP_33_2015.pdf

Karľoveské centrum kultúry (KCK)

Tento objekt je využívaný ako hlavný stánok kultúry mestskej časti, slúži ak domovský viacerým subjektom, ktoré v ňom prezentujú svoje umenie. Tieto subjekty spolupracujú s mestskou časťou na viacerých komunitných aktivitách a v zmysle prijatého uznesenia miestneho zastupiteľstva majú uzavreté flexibilné nájomné zmluvy so zvýhodneným nájomným. Pre krátkodobý nájom jednotlivých kultúrnych priestorov je pevný cenník <https://www.karlovaves.sk/wp-content/uploads/Cenn%C3%ADk-kr%C3%A1tkodob%C3%BDch-pren%C3%A1jomov-od-1.3.2019.pdf>

Nájomcovia, ktorí majú v KCK prenaté skladové a iné priestory sú zaradení ako nájomcovia nebytových priestorov v prehľade nájmov.

Nebytové priestory

Významným zdrojom príjmov mestskej časti tvoria príjmy z prenájomu nebytových priestorov v správe a vo vlastníctve mestskej časti. Uznesenie, z ktorého vyplynulo spracovanie tohto materiálu (spracovať kategorizáciu nájmov nehnuteľností v správe mestskej časti podľa typu nehnuteľnosti, spôsobu jeho využitia, lokality a technického stavu nehnuteľnosti v záujme zosúladenia a zjednotenia praxe navrhnúť tzv. minimálne ceny prenájomu pre jednotlivé kategórie nehnuteľností) bolo pôvodne smerované k spracovaniu kategorizácie tohto typu majetku.

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves má vo vlastníctve budovy škôl a materských škôl. Ostatné objekty, ktoré je možné definovať ako nebytové priestory sú mestskej časti zverené do správy hlavným mestom na základe zverovacích protokolov. Tieto nebytové priestory sú:

- samostatne stojace objekty prenaté ako celok,
- nebytové priestory prenaté ako časť samostatne stojaceho objektu,
- nebytové priestory ako súčasť bytového domu,
- nebytové priestory prenaté v školách:
 - o bufety
 - o učebne
 - o telocvične
 - o plaváreň
- nebytové priestory prenaté v materských školách
- garáže

Prehľad jednotlivých prenájmov podľa kategórií je uvedený v prehľadných tabuľkách tvoriacich integrálnu súčasť tohto materiálu. Prehľadne sú spracované prenajímané priestory podľa typu nehnuteľností, lokality a účelu nájmu.

Výška nájomného pre nebytové priestory v budove na Perneckej/Špieszovej ulici bola určená uznesením miestneho zastupiteľstva č. 252/2005 zo dňa 8.11.2005 na sumu 3 000,- Sk/m²/rok, čo predstavuje 99,58 €/m²/rok na kancelárske priestory a sumu 2 000,- Sk (66,39 €/m²/rok) za skladové priestory a zasadacie miestnosti.

Výška nájomného v priestoroch budovy bývalej základnej školy na Majerníkovej 60 vychádza z účelu využitia a bola nastavená, spolu so všetkými ostatnými podmienkami nájmu ako rovnaká pre všetkých nájomcov⁴.

Pri prenájme nebytových priestorov uplatňuje mestská časť zákonný postup, teda vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže, pričom určenie minimálnej ceny vychádza z ceny v tom čase a v tej lokalite obvyklej. Vznikom súťažných podmienok sa cena v prípade záujmu miene zvýši, čoho dôsledkom sú mierne diferencie pri výške nájmu i podobnom priestore a lokalite.

Osobitnou kapitolou je prenájom učební v budovách škôl a materských škôl. Z priloženého tabuľkového prehľadu uzavretých nájomných zmlúv pre školský rok 2021/2022 je zrejmé, že pre každú školu či materskú školu sú uplatňované jednotlivé pravidlá, ktoré zohľadňujú potreby a nároky v týchto školách.

Pri všetkých týchto nájmoch je samostatne definovaná výška nájomného a poplatok za služby spojené s užívaním predmetného priestoru.

V súčasnosti je proces nakladania s majetkom mestskej regulovaný vo všetkých oblastiach a ako je zdokumentované v tabuľkových prehľadoch, prax pri určovaní výšky nájmu vychádza z osvedčených postupov. Preto navrhujeme súčasne aplikované ceny ustanoviť ako minimálne ceny pre budúce určenie výšky nájomného v prenajímaných priestoroch.

Obdobie od marca 2020 do súčasnosti v súvislosti s pandémiou Covid 19 malo vplyv aj na záujem o prenájom nebytových priestorov. Obmedzenia spojené s opatreniami na zníženie šírenia choroby Covid 19 mali priamy vplyv na prevádzkovanie zariadení typu wellness, masáže, znížená mobilita ľudí sa odrazila v zníženom záujme o prenájom administratívnych priestorov. Preto mestská časť postupne upravuje využitie takýchto priestorov, kde nevieme nájsť nájomcov a upravujeme ich užívanie na verejnoprospešné. Informácia o plánovaných investíciách je predkladaná v samostatnom materiáli.

Ďalším významným vplyvom bolo zvedenie dištančného vzdelávania, čo malo priamy dopad na neistotu v akom rozsahu bude prebiehať vzdelávací proces a naň nadväzujúce voľnočasové aktivity detí a mládeže realizované v školách a školských zariadeniach. Preto navrhujeme v budúcnosti predkladať nájomné zmluvy uzatvárané na obdobie školského roku a nadväzujúce na proces výuky ako zmluvy rámcové, s hodinovou sadzbou, pričom platba sa bude odvíjať od reálne využitého času.

Covid obdobie nás posunulo k hľadaniu riešení aj krátkodobých nájmov, preto mestská časť pripravuje samostatný režim pre krátkodobý nájom - užívanie športovísk v správe mestskej časti formou rezervačného systému s cenníkom pre jednotlivé interiérové a exteriérové športoviská⁵.

⁴ za súčasného rešpektovania dotknutých právnych noriem – napríklad v zmysle Štatútu hl. mesta Základné umelecké školy v zriaďovateľskej pôsobnosti hlavného mesta SR Bratislavy neplatí nájom, len poplatky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru.

⁵ Pokiaľ sa jedná o krátkodobý prenájom mal by byť stanovený pevný cenník, ktorý by upravovalo a schvaľovalo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Karlova Ves. Nastavenie cenníka by odrážalo aktuálne prevádzkové náklady, ale by aj zohľadňovalo športoviská rovnakého charakteru v blízkom okolí. Krátkodobý prenájom je možný na viacerých športoviskách, kde je možnosť, aby napríklad každú hodinu využívalo športovisko iná skupina (futbalové ihriská, plavecké dráhy, tanečné sály, telocvične a pod.).

LEGISLATÍVA

Základnými právnymi normami regulujúcimi nakladanie s majetkom v mestskej časti Bratislava-Karlova Ves je

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zákon č. 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zákon č. 183/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Štatút Hlavného mesta SR Bratislava

V Bratislave, 15.11.2021

Malo by sa jednať o rezerváciu konkrétneho termínu, kedy bude daná skupina športovisko využívať a to za poplatok stanovený aktuálnym cenníkom. Úpravu a formu krátkodobých prenájmov – rezervačných poplatkov navrhujeme upraviť priamo v prevádzkových poriadkoch jednotlivých športovísk.

Rezervácia športoviska by mala byť flexibilná a športovci by mali hradiť len za reálne využité hodiny. Dôvodov je na to hneď niekoľko. Mení sa nám počasie, môžu prísť prázdniny, dovolenky a pod. Ale aj opačne, jedná sa o konkurenčnú výhodu mestskej časti, kedy dokáže športovisko flexibilne poskytovať a následne aj keď potrebuje športovisko na vlastné účely, dokáže ponúknuť športovcom alternatívu. Aktuálny stav pri rezervácii športovísk je taký, že prebieha „ručne“ na základe telefonického, osobného alebo mailového kontaktu. Nie je preto reálne, aby športovci vedeli na tieto zmeny reagovať flexibilne, pretože športoviská sa využívajú každý deň, vrátane víkendov, sviatkov a pod.

Úlohou mestskej časti je následne vytvárať rezervačný systém na jednotlivé športoviská.

Moderné športoviská fungujú cez rôzne platformy, kde športovci majú možnosť si vybrať športovisko vo vybranom čase, o ktoré majú záujem, následne si ho zarezervujú. Majú samozrejme možnosť rezerváciu do istého času zrušiť, inak ho musia uhradiť. Toto je cesta, kam by sa mala mestská časť Bratislava . Karlova Ves uberať. Športovcom je viac-menej jedno, ktoré napr. minifutbalové ihrisko alebo telocvičňu v rámci jednej mestskej časti budú môcť využívať, ak bude dostupná v požadovanom čase a budú vedieť, za akú cenu je k dispozícii.