

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

Materiál na 14. zasadnutie

Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Karlova Ves dňa 18.02.2025

**Žiadosť občianskeho združenia Klub vodných športov, Karlova Ves o predĺženie nájmu
nebytových priestorov**

Predkladateľ:

JUDr. Jana Mucsková
prednostka miestneho úradu

Spracovateľ:

Mgr. Eva Osrmanová
referát správy majetku, bytov
a nebytových priestorov

Zodpovedný:

JUDr. Michal Ovsaník
vedúci ref. správy majetku, bytov
a nebytových priestorov

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodovú správu
- Príloha č. 1 – žiadosť o predĺženie nájmu
- Príloha č. 2 – pôdorys starej lodenice
- Príloha č. 3 – katastrálnu mapu areálu starej lodenice
- Príloha č. 4 – fotka areálu z Google mapy
- Príloha č. 5 – fotky

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

A. schvaľuje

nájom nebytových priestorov o výmere 240 m², nachádzajúcich sa v budove starej lodenice na Botanickej ulici v Bratislave, označenej súpisným číslom 20, na parcele C-KN č. 3108, katastrálne územie Karlova Ves a právo prechodu na pozemku parcela C-KN č. 3110/16 o výmere 10 m², ktorá tvorí prístup k areálu, kde sa nachádzajú prenajímané nebytové priestory, občianskemu združeniu Klub vodných športov, Karlova Ves, Botanická 59, 841 04 Bratislava, IČO:17315115, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením článku 10 ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pod písm. q) nájom na účely činnosti umeleckých, kultúrnych, športových a iných komunitných zoskupení pôsobiacich na území mestskej časti, ktoré svojou aktivitou prinášajú obyvateľom i návštevníkom mestskej časti pridanú hodnotu čínorodého života v lokalite, ako dôvod hodný osobitného zreteľa, za nájomné vo výške 1,00 € ročne za celý predmet nájmu, s úhradou nákladov za služby spojené s nájomom nebytového priestoru podľa mesačného predpisu zálohových platieb, s dobou nájmu od 17.03.2025 do 16.03.2030.

B. neschvaľuje

nájom nebytových priestorov o výmere 240 m², nachádzajúcich sa v budove starej lodenice na Botanickej ulici v Bratislave, označenej súpisným číslom 20, na parcele C-KN č. 3108, katastrálne územie Karlova Ves a právo prechodu na pozemku parcela C-KN č. 3110/16 o výmere 10 m², ktorá tvorí prístup k areálu, kde sa nachádzajú prenajímané nebytové priestory, občianskemu združeniu Klub vodných športov, Karlova Ves, Botanická 59, 841 04 Bratislava, IČO:17315115.

Dôvodová správa

k žiadosti občianskeho združenia Klub vodných športov Karlova Ves o predĺženie nájmu nebytových priestorov

Občianske združenie Klub vodných športov Karlova Ves má s mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves uzatvorenú zmluvu č. 89/2018 zo dňa 09.05.2018, v znení dodatku č. 1 a dodatku č. 2, s platnosťou do 16.03.2025 (ďalej len „zmluva“), a to za účelom zabezpečenia podmienok pre vodácky šport v Karloveskej zátok. Predmetom zmluvy je spoločný nájom objektu starej lodenice a parcely C-KN č. 3108 a zabezpečenie práva prechodu na pozemkoch – parcelách C-KN č. 3110/5, 3111/1, 3110/16, tvoriacich prístup k budove.

Nájomca priestory starej lodenice využíva na zabezpečenie podmienok pre vodácky šport. V predmetných priestoroch sa nachádzajú šatne pre členov, priestory sú využívané na uskladnenie lodí a na drobné opravy lodí a aj na pravidelnú činnosť skautov a členov lodenice (prednášky, inštruktáže o technike a bezpečnosti na vode, spoločné stretnutia a premietania a vzdelávacie podujatia pre deti a mládež). Bez týchto priestorov by tieto aktivity nebolo možné kapacitne uskutočniť. Doterajší nájomca má záujem o pokračovanie v nájme, preto požiadal o predĺženie nájmu.

Nájomné za zmluvou prenájaté nehnuteľnosti je vo výške 1,00 € za celú dobu nájmu. Nájomca uhrádza časť nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (voda, plyn) priamo dodávateľom služieb, náklady na elektrickú energiu platí mestskej časti.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa v súlade s článkom 10 ods. 12 písm. q) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou je skutočnosť, že sa jedná o nájom na účely činnosti umeleckých, kultúrnych, športových a iných komunitných zoskupení pôsobiacich na území mestskej časti, ktoré svojou aktivitou prinášajú obyvateľom i návštevníkom mestskej časti pridanú hodnotu činorodého života v lokalite.

Podľa článku 10 ods. 13 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pri nájmoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa uvedených v ods. 12 písm. d), e), f), h), až q) a t) môže byť nájomné znížené oproti všeobecnej hodnote nájomného, z tohto dôvodu predkladáme návrh na prenechanie nebytových priestorov žiadateľovi do nájmu za nájomné vo výške 1,00 € ročne za celý predmet nájmu.

Pre porovnanie cien uvádzame informáciu o výške nájomného, ak by bolo určené rozhodnutím č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov zo dňa 16.12.2015 a inflačného indexu od roku 2016 k dátumu schvaľovania ceny za prenájom nebytového priestoru na nepodnikateľské využitie. Takto vyčíslené nájomné by bolo vo výške 43,10 eur/m²/rok (10.344,00 Eur ročne za celý predmet nájmu).

Zároveň uvádzame aj výšku nájomného za nebytový priestor určenú porovnaním (všeobecná hodnota nájomného) s inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci,

ktorá vychádza z vykonaného prieskumu trhu verejne preukázateľných ponúk porovnateľných nájomov v sume 6,51 €/m²/rok (1.562,40 Eur ročne za celý predmet nájmu).

<https://www.nehnutenosti.sk/detail/JuGgfCFvEw5/nebytovy-priestor-s-parkovanim-vhodny-ako-atelierl-dielnal-prip-vyrobn>

<https://www.nehnutenosti.sk/detail/JuolFxFMxk8Z/nebytovy-priestor-207-m2-vajnorska-ulical-mezonetovy>

V nájmomnom nie je zahrnutá daň z nehnuteľností z dôvodu, že nebytové priestory vo vlastníctve alebo v správe mestskej časti sú oslobodené od tejto dane podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Okrem nebytových priestorov v objekte starej lodenice má v rovnakom „vodáckom areáli“ na Botanickej ulici v Bratislave nájomca prenajaté na základe Nájomnej zmluvy č. 81/2020 zo dňa 16.03.2020, v znení dodatku č. 1 zo dňa 22.06.2020 a dodatku č. 2 zo dňa 11.06.2024 aj nebytové priestory v objekte Novej lodenice, nachádzajúcej sa na ulici Karloveské rameno č. 10 (ďalej len „*nájomná zmluva k Novej lodenici*“). Súčasťou predmetnej zmluvy je aj prenájom príľahlého areálu nachádzajúceho sa na parcele C-KN č. 3110/5 a na parcele C-KN č. 3111/1.

Z dôvodu možnosti presného definovania reálne užívaného predmetu nájmu a skutočnosti, že nájomca nevyužíva objekt lodenice spolu s iným nájomcom, ale každý z nich užíva výlučne konkrétnu časť starej lodenice a zároveň parcely v areáli lodenice C-KN č. 3110/5 o výmere 2317 m² a C-KN č. 3111/1 o výmere 524 m² sú nájomcovi prenajaté na základe nájomnej zmluvy k Novej lodenici (a tým pádom už nie potrebné zabezpečenie prechodu cez parcely), pri predĺžení nájmu zároveň navrhujeme upraviť a upresniť predmet nájmu nasledovne:

Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere 240 m² nachádzajúce sa v stavbe starej lodenice na Botanickej ulici v Bratislave (budova označená súpisným číslom 20, postavená na parcele C-KN č. 3108, k.ú. Karlova Ves) a zabezpečenie práva prechodu do areálu cez príľahlú parcelu C-KN č. 3110/16 o výmere 10 m².

Predkladaný materiál je spracovaný v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným do jej správy mestom Slovenskej republiky Bratislavou.

Zámer prenajať nebytové priestory v budove starej lodenice parcela C-KN p. č. 3108, súpisné číslo 20 o výmere 440 m² a právo prechodu na pozemkoch parcela C-KN 3110/5 výmera 2565 m², 3111/1 výmera 524 m², 3110/16 výmera 10 m² bol zverejnený na webovej stránke mestskej časti a na úradnej tabuli dňa 03.02.2025.