

**Materiál na 16. zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 24.06.2025**

**Žiadosť ALL 4 CAR, s. r. o. o predĺženie nájomnej zmluvy -
nájomu časti stavby „Verejné parkovisko - garáže“ so súpisným číslom 6266**

Predkladateľ:

JUDr. Jana Mucsková
prednostka miestneho úradu

Spracovateľ:

Mgr. Stanislava Toboláková
referát správy majetku, bytov a
nebytových priestorov

Zodpovedný:

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

Prerokované:

- v miestnej rade 10.06.2025

miestna rada prerokovala materiál
a odporúča materiál
predložiť do miestneho zastupiteľstva

- v komisii F 05.06.2025

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Stanoviská komisií
Prílohu č. 1 - Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy
Prílohu č. 2 - Fotografie
Prílohu č. 3 - Pôdorys
Prílohu č. 4 - Mapy Google

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

Alternatíva A

schvaľuje

predĺženie nájmu nebytového priestoru o výmere 296,94 m², nachádzajúceho sa na prízemí časti stavby "Verejné parkovisko - garáže" na ulici Majerníkova v Bratislave, označenej súpisným číslom 6266, postavenej na pozemkoch - parcela CKN č. 1669/561 a parcela CKN č. 1669/562, zapísanej na LV č. 27, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v správe Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, žiadateľovi ALL 4 CAR, s. r. o., so sídlom Hlaváčikova 27, 841 05 Bratislava, IČO: 44 010 621, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a 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. r) nájom majetku, ak nájomca má záujem o predĺženie nájmu a predmet nájmu doposiaľ užíval riadne a v súlade s nájomnou zmluvou ako dôvod hodný osobitného zreteľa, za nájomné vo výške 5,23 Eur za m² za mesiac, s dobou nájmu od 01.07.2025 do 30.06.2028. Nájomná zmluva bude zo strany žiadateľa podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia, v prípade, ak zmluva nebude žiadateľom v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť.

Alternatíva B

neschvaľuje

predĺženie nájmu nebytového priestoru o výmere 296,94 m², nachádzajúceho sa na prízemí časti stavby "Verejné parkovisko - garáže" na ulici Majerníkova v Bratislave, označenej súpisným číslom 6266, postavenej na pozemkoch - parcela CKN č. 1669/561 a parcela CKN č. 1669/562, zapísanej na LV č. 27, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v správe Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, žiadateľovi ALL 4 CAR, s. r. o., so sídlom Hlaváčikova 27, 841 05 Bratislava, IČO: 44 010 621.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k žiadosti ALL 4 CAR, s. r. o. o predĺženie nájomnej zmluvy - nájomu časti stavby „Verejné parkovisko - garáže“ so súpisným číslom 6266 (nebytový priestor o výmere 296,94 m²)

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves je správcom stavby "Verejné parkovisko - garáže" na ulici Majerníkova v Bratislave, označenej súpisným číslom 6266, postavenej na pozemkoch - parcela CKN č. 1669/561 a parcela CKN č. 1669/562, zapísanej na LV č. 27, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „*Stavba*“).

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „*Mestská časť*“) ako prenajímateľ a ALL 4 CAR, s. r. o., so sídlom Hlaváčikova 27, 841 05 Bratislava, IČO: 44 010 621, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č.: 50769/B, v mene ktorej koná Emil Kóša, konateľ, ako nájomca uzatvorili dňa 29.12.2016 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 705/2016, predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru o výmere 303 m², nachádzajúceho sa na prízemí časti Stavby. V zmysle Dodatku č. 2 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 705/2016 je doba nájmu dohodnutá na dobu určitú do 30.06.2025. Predmetný nebytový priestor slúži ako prevádzka ručnej autoumyvárne a pneuservisu.

Žiadateľ má záujem predmetný nebytový priestor využívať na dohodnutý účel aj naďalej, preto dňa 10.03.2025 písomne požiadal o predĺženie Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 705/2016. Žiadateľ predmetný nebytový priestor užíva riadne a v súlade s nájomnou zmluvou.

Žiadateľ od 01.04.2025 uhrádza nájomné za užívanie nebytového priestoru vo výške 717,06 EUR za mesiac, t. j. 8 604,72 EUR za rok. V celkovej výške nájomného nie sú zahrnuté poplatky za energie a služby spojené s užívaním nebytového priestoru, nakoľko ich žiadateľ ako nájomca uhrádza priamo dodávateľom príslušných plnení poskytovaných s užívaním nebytového priestoru. V nájomnom nie je zahrnutá ani daň z nehnuteľností z dôvodu, že nebytové priestory vo vlastníctve alebo v správe mestskej časti sú oslobodené od tejto dane podľa ustanovenia § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Žiadateľ ako nájomca uhrádza nájomné za užívanie nebytového priestoru riadne a včas.

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v zmysle ktorého: „*všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000*

obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.“, dala vypracovať znalecký posudok na určenie výšky nájomného, resp. určenie všeobecnej hodnoty nájomného. Výška nájomného za užívanie nebytového priestoru je stanovená znaleckým posudkom č. 3/2025 zo dňa 26.05.2025, vypracovaným Ing. Miroslavom Malastom, znalcom v odbore Stavebníctvo - Odhad hodnoty nehnuteľností, v sume 18.600,00 Eur za rok, t.j. 62,73 Eur/m²/rok, 5,23 Eur/m²/mesiac. Mesačné nájomné za predmet nájmu by podľa znaleckého posudku predstavovalo sumu 1.550,00 EUR. Nájomné stanovené znaleckým posudkom je vyššie ako súčasné nájomné v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 705/2016.

Pre porovnanie uvádzame informáciu o výške nájomného za nebytový priestor, ak by bola stanovená podľa Rozhodnutia primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 16.12.2015 a inflačného indexu od roku 2016 k dátumu schvaľovania (príloha č. 1 k rozhodnutiu primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, tabuľka číslo 100, účel nájmu nebytové priestory, položka 241 čistiarne a opravovne s doplnením inflačného indexu), ktorá predstavuje sumu vo výške 57,19 EUR za m² za rok.

O nájme nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje miestne zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

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

Zámer prenajať nebytový priestor o výmere 296,94 m², nachádzajúci sa na prízemí časti stavby "Verejné parkovisko - garáže" na ulici Majerníkova v Bratislave, označenej súpisným číslom 6266, postavenej na pozemkoch - parcele CKN č. 1669/561 a parcele CKN č. 1669/562, zapísanej na LV č. 27, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, bol zverejnený na webovej stránke Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a na úradnej tabuli dňa 30.05.2025

Bratislava, jún 2025

Stanovisko miestnej rady zo dňa 10.06.2025:

Miestna rada MČ Bratislava-Karlova Ves prerokovala materiál Žiadosť ALL 4 CAR, s. r. o. o predĺženie nájomnej zmluvy - nájmu časti stavby „Verejné parkovisko - garáže“ so súpisným číslom 6266 (nebytový priestor o výmere 303 m²) a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.

Hlasovanie - prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0

Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 05.06.2025:

Finančná komisia prerokovala materiál „*Žiadosť ALL 4 CAR, s. r. o. o predĺženie nájomnej zmluvy - nájmu časti stavby „Verejné parkovisko - garáže“ so súpisným číslom 6266 (nebytový priestor o výmere 303 m²)*“ a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Prít. : 4

Za : 4

Proti : 0

Zdržal sa : 0