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

Materiál na 19. zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 09.12.2025

Žiadosť spoločnosti Spiculum s.r.o. o predĺženie nájmu garáže na Adámiho ulici v Bratislave

Predkladateľ:

JUDr. Jana Mucsková
prednostka miestneho úradu

Spracovateľ:

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

Zodpovedný:

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

Prerokované:

- v miestnej rade	25.11.2025	miestna rada prerokovala materiál a odporúča materiál predložiť do miestneho zastupiteľstva
- v komisii F	24.11.2025	

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Stanoviská komisií
Prílohu č. 1 - Žiadosť
Prílohu č. 2 – Mapy Google – Street view
Príloha č. 3 – Mapy Google
Prílohu č. 4 – Katastrálna mapa

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

Alternatíva A

schvaľuje

predĺženie nájmu garáže o výmere 20,00 m^2, nachádzajúcej sa na Adámiho ulici v Bratislave, označenej súpisným číslom 6094, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 1223, zapísanej na LV č. 2513, 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 spoločnosť Spiculum s.r.o., Strečnianska 13, 851 05 Bratislava, IČO: 36828581, 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 8,43 Eur za m^2 za mesiac, s dobou nájmu do 31.12.2030.

V prípade, ak nájomná zmluva nebude žiadateľom podpísaná v lehote do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia, uznesenie stratí platnosť.

Alternatíva B

neschvaľuje

predĺženie nájmu garáže o výmere 20,00 m^2, nachádzajúcej sa na Adámiho ulici v Bratislave, označenej súpisným číslom 6094, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 1223, zapísanej na LV č. 2513, 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 spoločnosť Spiculum s.r.o., Strečnianska 13, 851 05 Bratislava, IČO: 36828581, 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 8,43 Eur za m^2 za mesiac, s dobou nájmu do 31.12.2030.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves je správcom garáže na Adámiho ulici v Bratislave, označenej súpisným číslom 6094, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 1223, zapísanej na LV č. 2513, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len *„Garáž“*).

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len *„mestská časť“*) ako prenajímateľ a spoločnosť Spiculum s.r.o., Strečnianska 13, 851 05 Bratislava, IČO: 36828581, ako nájomca uzatvorili dňa 29.09.2020 Zmluvu o nájme č. 285/2020, predmetom ktorej je nájom garáže o výmere 20,00 m^2. Nájomná zmluva bola uzavretá s nájomcom ako s víťazom obchodnej verejnej súťaže. Nájomná zmluva bola dohodnutá na dobu určitú do 31.12.2025.

Žiadateľ má záujem garáž využívať na dohodnutý účel aj naďalej, preto dňa 10.11.2025 písomne požiadal o predĺženie Nájomnej zmluvy č. 285/2020.

Žiadateľ od 01.04.2025 uhrádza nájomné za užívanie nebytového priestoru vo výške 77,13 Eur za mesiac, t. j. 925,56 Eur za rok. Okrem nájomného nájomca neuhrádza ďalšie úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov. V nájomnom nie je zahrnutá 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.

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 pre účely prevádzky predajne vo výške 142,97 Eur/m^2/rok (11,91 Eur/m^2/mesiac) a pre skladovacie účely vo výške 57,19 Eur/m^2/rok (4,77 Eur/m^2/mesiac).

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 v Karlovej Vsi a je určená aritmetickým priemerom nájomného verejne dostupných preukázateľných ponúk porovnateľných nájmov garáži v sume 8,43 Eur/m^2/mesiac, ako priemer nájomného 8,24 Eur/m^2/mesiac, 7,06 Eur/m^2/mesiac a 10,00 Eur/m^2/mesiac

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/JuPfAIUjXCk/prenajmem-garaz-na-solosnickej-ulici

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/Jur5aa9qp7O/samostatna-uzatvaratelna-garaz-v-garazovom-dome-na-prenajoml-koliskova-ull-bratislava-iv

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/JuKp5Qcvhcb/prenajom-samostatnej-garazel-ferdisa-kostkul-karlova-ves

Na základe prieskumu trhu nájomné za obchodné priestory predstavuje sumu 168,60 Eur/mesiac (2.023,20 Eur/rok).

O nájme nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje miestne zastupiteľstvo trojpätinovou 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 garáže o výmere 20,00 m^2, nachádzajúcej sa na Adámiho ulici v Bratislave, označenej súpisným číslom 6094, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 1223, zapísanej na LV č. 2513, 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 spoločnosť Spiculum s.r.o., Strečnianska 13, 851 05 Bratislava, IČO: 36828581, bol zverejnený na webovej stránke mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a na úradnej tabuli dňa 21.11.2025.

Bratislava, december 2025

Stanovisko miestnej rady zo dňa 25.11.2025:
Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves prerokovala materiál Žiadosť spoločnosti Spiculum s.r.o. o predĺženie nájmu garáže na Adámiho ulici v Bratislave a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.
Hlasovanie - prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa:

Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 24.11.2025:
Finančná komisia prerokovala materiál „*Žiadosť spoločnosti Spiculum s.r.o. o predĺženie nájmu garáže na Adámiho ulici v Bratislave“,* a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.
Prít. : 4 Za : 4 Proti : 0 Zdržal sa : 0