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 Evy Baranovičovej - E.T.B. o predĺženie nájmu nebytového priestoru na Lackovej ulici č. 4 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 - Pôdorys
Prílohu č. 3 - Mapy Google

# NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

**Alternatíva A**

**schvaľuje**

predĺženie nájmu nebytového priestoru o výmere 80,30 $m^2$, pozostávajúceho z obchodnej časti o výmere 28,50 $m^2$ a zo skladovej časti o výmere 51,80 $m^2$, nachádzajúceho sa v pivnici stavby na Lackovej ulici č. 4 v Bratislave, označenej súpisným číslom 5670, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 2070, 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 Eva Baranovičová – E.T.B., Donská 60, 841 06 Bratislava, IČO: 32155646, 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 7,67 Eur za $m^2$ za mesiac za obchodné priestory a za nájomné vo výške 6,22 Eur za $m^2$ za mesiac za skladové priestory, s dobou nájmu do 31.12.2027.

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 nebytového priestoru o výmere 80,30 $m^2$, pozostávajúceho z obchodnej časti o výmere 28,50 $m^2$ a zo skladovej časti o výmere 51,80 $m^2$, nachádzajúceho sa v pivnici stavby na Lackovej ulici č. 4 v Bratislave, označenej súpisným číslom 5670, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 2070, 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 Eva Baranovičová – E.T.B., Donská 60, 841 06 Bratislava, IČO: 32155646, 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 7,67 Eur za $m^2$ za mesiac za obchodné priestory a za nájomné vo výške 6,22 Eur za $m^2$ za mesiac za skladové priestory, s dobou nájmu do 31.12.2027.

**Dôvodová správa**

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves je správcom stavby na Lackovej ulici č. 4 v Bratislave, označenej súpisným číslom 5670, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 2070, 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 Eva Baranovičová – E.T.B., Donská 60, 841 06 Bratislava, IČO: 32155646, ako nájomca uzatvorili dňa 11.11.1993 Nájomnú zmluvu č. 09403340/93, predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru o výmere 80,30 $m^2$, nachádzajúceho sa v pivnici Stavby. Časť nebytového priestoru o výmere 28,50 $m^2$ je užívaná za účelom predaja prebytku chovu akvarijných rýb, akvaristickej techniky a chovateľských potrieb (ďalej len *„NP užívané na obchodné účely“*), časť nebytového priestoru o výmere 51,80 $m^2$ je užívaná ako prevádzková jednotka chovu akvarijných rybičiek, vrátane skladovacích priestorov (ďalej len *„NP užívané ako skladovacie priestory“*). V zmysle Dodatku č. 7 k Nájomnej zmluve č. 09403340/93 je doba nájmu dohodnutá na dobu určitú do 31.12.2025.

Žiadateľ má záujem predmetný nebytový priestor využívať na dohodnutý účel aj naďalej, preto dňa 07.11.2025 písomne požiadal o predĺženie Nájomnej zmluvy č. 09403340/93. Žiadateľ predmetný nebytový priestor užíva riadne a v súlade s nájomnou zmluvou 22 rokov.

Žiadateľ od 01.04.2025 uhrádza nájomné za užívanie nebytového priestoru vo výške 852,91 EUR za štvrťrok, t. j. 3.411,64 EUR za rok. Okrem nájomného nájomca uhrádza 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 obchodných priestorov v sume 7,67 Eur/$m^2$/mesiac, ako priemer nájomného 10,00 Eur/$m^2$/mesiac, 6,00 Eur/$m^2$/mesiac a 7,00 Eur/$m^2$/mesiac

https://www.reality.sk/priestory/priestranny-nebytovy-priestor-na-prenajom-v-karlovej-vsi/Ju9KmNugTBt/

https://www.reality.sk/priestory/dva-obchodne-priestory-na-prenajom-karlova-ves-dlhe-diely/JuDU5r1tAW9/

https://www.reality.sk/priestory/odstupenie-zariadenej-prevadzky-kadernictvo-kozmetika/JuG_JlrhnLf/

- porovnateľných nájmov skladovacích priestorov v sume 6,22 Eur/$m^2$/mesiac, ako priemer nájomného 6,65 Eur/$m^2$/mesiac, 5,00 Eur/$m^2$/mesiac a 7,00 Eur/$m^2$/mesiac (nakoľko v Karlovej Vsi nie sú v ponuke skladové priestory obdobné predmetu nájmu, urobili sme porovnanie na základe ponúk z lokality Bratislava IV – Dúbravka a Lamač)

https://www.reality.sk/priestory/prenajom-priestorov-pre-vyrobno-skladove-ucely/JudOfbU4cye/

https://www.reality.sk/priestory/frank-zicher-prenajimame-skladovacie-priestory-volne-plochy-na-skladovanie-alebo-parkovanie-agatova-ulica-dubravka/Jup2iWs-B2f/

https://www.reality.sk/priestory/prenajmeme-murovanu-skladovu-halu-v-bratislave-iv/JuJddHfxMrY/

Na základe prieskumu trhu nájomné za obchodné priestory predstavuje sumu 218,60 Eur/mesiac (2.623,20 Eur/rok) a nájomné za skladovacie priestory predstavuje sumu 322,20 Eur/mesiac (3.866,40 Eur/rok), t.j. spolu 540,80 Eur/mesiac (6.489,60 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 nebytový priestor o výmere 80,30 $m^2$, pozostávajúceho z obchodnej časti o výmere 28,50 $m^2$ a zo skladovej časti o výmere 51,80 $m^2$, nachádzajúceho sa v pivnici stavby na Lackovej ulici č. 4 v Bratislave, označenej súpisným číslom 5670, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 2070, 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 21.11.2025.

Bratislava, december 2025

**Stanovisko miestnej rady zo dňa 25.11.2025:**
Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves prerokovala materiál Žiadosť Evy Baranovičovej - E.T.B. o predĺženie nájmu k nebytovému priestoru na Lackovej ulici č. 4 v Bratislave a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.
*Hlasovanie - prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0*

**Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 24.11.2025:**
Finančná komisia prerokovala materiál *„Žiadosť Evy Baranovičovej - E.T.B. o predĺženie nájmu k nebytovému priestoru na Lackovej ulici č. 4 v Bratislave*“ a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.
Prít. : 4 Za : 4 Proti : 0 Zdržal sa : 0