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 JUDr. Miriam Szabovej o predĺženie nájmu k nebytovým priestorom na Špieszovej ulici č. 2 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
Prílohu č. 3 - Mapy Google – Street view

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

Alternatíva A

schvaľuje

predĺženie nájmu nebytových priestorov o výmere 78,68 m^2, pozostávajúcich z administratívnych priestorov o výmere 63,99 m^2 a z ostatných priestorov o výmere 14,69 m^2, nachádzajúcich sa na I. NP v objekte na Špieszovej 2 a Perneckej 37 v Bratislave, označenom súpisným číslom 6075, postavenom na pozemku - parcela CKN č. 285/21, zapísanom na LV č. 4040, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorý je vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, žiadateľovi JUDr. Miriam Szabovej – notárovi, Špieszova 9, 841 04 Bratislava, IČO: 42360277, 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 11,67 Eur za m^2 za mesiac za administratívne priestory a za nájomné vo výške 6,22 Eur za m^2 za mesiac za ostatné priestory, s dobou nájmu do 31.05.2027.

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 nebytových priestorov o výmere 78,68 m^2, pozostávajúcich z administratívnych priestorov o výmere 63,99 m^2 a z ostatných priestorov o výmere 14,69 m^2, nachádzajúcich sa na I. NP v objekte na Špieszovej 2 a Perneckej 37 v Bratislave, označenom súpisným číslom 6075, postavenom na pozemku - parcela CKN č. 285/21, zapísanom na LV č. 4040, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorý je vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, žiadateľovi JUDr. Miriam Szabovej – notárovi, Špieszova 9, 841 04 Bratislava, IČO: 42360277, 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 11,67 Eur za m^2 za mesiac za administratívne priestory a za nájomné vo výške 6,22 Eur za m^2 za mesiac za ostatné priestory, s dobou nájmu do 31.05.2027.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves je vlastníkom stavby nachádzajúcej sa na Špieszovej 2 a Perneckej 37 v Bratislave, označenej súpisným číslom 6075, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 285/21, zapísanej na LV č. 4040, druh stavby: 20 – Iná budova a popis stavby: Špieszova 2, Pernecká 37, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves (ďalej len „*Stavba*“).

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len *„mestská časť*“) ako prenajímateľ a JUDr. Miriam Szabová - notár, Špieszova 2, 841 04 Bratislava, IČO: 42360277, ako nájomca uzatvorili dňa 13.07.2007 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 088 0 33 40 07 v znení dodatku č. 1 až 4, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 78,68 m^2, pozostávajúcich z administratívnych priestorov o výmere 63,99 m^2 a z ostatných priestorov o výmere 14,69 m^2, nachádzajúcich sa na I. NP Stavby. V zmysle Dodatku č. 4 ku Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 0880334007 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 10.11.2025 písomne požiadal o predĺženie Nájomnej zmluvy č. 088 0 33 40 07. Žiadateľ predmetný nebytový priestor užíva riadne a v súlade s nájomnou zmluvou 18 rokov.

Žiadateľ od 01.04.2025 uhrádza nájomné za užívanie nebytového priestoru vo výške 612,28 Eur za mesiac, t. j. 7.347,36 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 služieb 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 administratívnych priestorov v sume 11,67 Eur/m^2/mesiac, ako priemer nájomného 7,00 Eur/m^2/mesiac, 13,00 Eur/m^2/mesiac a 15,00 Eur/m^2/mesiac

https://www.reality.sk/priestory/directreal-prenajom-kancelarie-open-space-na-3-posch-v-allianz-na-karloveskej-ul/JuoUS-P_xCE/

https://www.reality.sk/priestory/dvojkancelaria-v-karlovej-vsi-bez-realitky/JuJJvZwu9dd/

https://www.reality.sk/priestory/krasne-moderne-kancelarie-westend-tower-dubravska-cesta-ba-iv/Ju_KUUpWwa3I/

- porovnateľných nájmov ostatných (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 administratívne priestory predstavuje sumu 746,76 Eur/mesiac (8.961,12 Eur/rok) a nájomné za skladovacie priestory predstavuje sumu 91,37 Eur/m^2/mesiac (1.096,44 Eur/rok), t.j. spolu 838,13 Eur/mesiac (10.057,56 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 nebytové priestory o výmere 78,68 m^2, pozostávajúce z administratívnych priestorov o výmere 63,99 m^2 a z ostatných priestorov o výmere 14,69 m^2, nachádzajúce sa na I. NP v objekte na Špieszovej 2 a Perneckej 37 v Bratislave, označenom súpisným číslom 6075, postavenom na pozemku - parcela CKN č. 285/21, zapísanom na LV č. 4040, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorá je vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, žiadateľovi JUDr. Miriam Szabovej – notárovi, Špieszova 9, 841 04 Bratislava, IČO: 42360277, 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 JUDr. Miriam Szabovej o predĺženie nájmu k nebytovým priestorom na Špieszovej ulici č. 2 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 JUDr. Miriam Szabovej o predĺženie nájmu k nebytovým priestorom na Špieszovej ulici č. 2 v Bratislave“* a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.
Prít. : 4 Za : 4 Proti : 0 Zdržal sa : 0