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

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

Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 102, nachádzajúceho sa v bytovom dome na Segnerovej ulici č. 3 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 - Mapy Google
Prílohu č. 2 - Pôdorys
Prílohu č. 3 - Fotografie

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

A. schvaľuje

podmienky obchodnej verejnej súťaže na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 101 o výmere 63,70 m^2, nachádzajúceho sa v -1 suteréne bytového domu na ulici Segnerova 3 v Bratislave, súpisné číslo 723, postaveného na pozemku - parcele CKN č. 360 a zapísaného na liste vlastníctva č. 3147, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v správe Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9aa ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, článku 10 ods. 5 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu tohto uznesenia.

B. splnomocňuje

starostku mestskej časti opakovane vyhlásiť novú obchodnú verejnú súťaž za tých istých podmienok v prípade, ak do obchodnej verejnej súťaže nepodá ponuku žiadny záujemca.

Dôvodová správa
Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 102 nachádzajúceho sa v bytovom dome na Segnerovej ulici č. 3 v Bratislave

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „*mestská časť*“) je správcom nehnuteľnosti - nebytového priestoru č. 102 o výmere 63,70 m^2, nachádzajúceho sa v -1 suteréne bytového domu na ulici Segnerova 3 v Bratislave, súpisné číslo 723, postaveného na pozemku - parcele CKN č. 360 a zapísaného na liste vlastníctva č. 3147, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves (ďalej len „*nebytový priestor*“).

Nebytový priestor je vybavený rozvodmi elektrickej energie, studenej a teplej vody, kanalizácie, ústredne vykurovaný, osvetlený denným svetlom. Vstup do nebytového priestoru je možný iba spoločným vchodom po schodisku do bytového domu a následne po schodisku do suterénu.

Pre určenie minimálnej výšky nájomného za užívanie nebytového priestoru do obchodnej verejnej súťaže predkladáme porovnanie nájmov obdobných nebytových priestorov dostupných a inzerovaných na realitných portáloch. Nakoľko neboli dostupné relevantné ponuky obdobných nebytových priestorov v lokalite Karlovej Vsi, predkladáme na porovnanie dostupné ponuky porovnateľných nájmov nebytových priestorov v lokalitách mestskej časti Bratislava-Dúbravka, mestskej časti Bratislava-Petržalka a mestskej časti Bratislava-Rača, a to prostredníctvom nasledovných hypertextových odkazov:

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/JuEYDf2StDv/65-m2--priestor-v-tichsom-prostredi-vhodny-na-kancelarie

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/RbRXs2WeRR3/prenajom-priestoru-pre-kadernickubarbera

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/Ju_mwletthc/prenajom-obchod---kancelarskyobchodny-priestor-v-novostavbe

Nájomné za užívanie nebytového priestoru uvedeného v prvej ponuke je vo výške 9,85 Eur/ m^2 /mesiac, nájomné za užívanie nebytového priestoru uvedeného v druhej ponuke je vo výške 7,00 Eur/m^2/mesiac a nájomné za užívanie nebytového priestoru uvedeného v tretej ponuke je vo výške 7,79 Eur/ m^2/mesiac. Na základe uvedeného minimálna výška nájomného za užívanie nebytového priestoru je stanovená ako aritmetický priemer predmetných cien nájomného na sumu vo výške 8,21 Eur/m^2/mesiac, t.j. 98,52 Eur/m^2/rok. V nájomnom za užívanie nebytového priestoru nie je zahrnutá úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru.

Pre porovnanie cien uvádzame informáciu o výške nájomného za nebytový priestor, ak by bolo stanovené 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 23 kancelárie, administratívne priestory, CK, sídla firiem, projekčné ateliéry s doplnením

inflačného indexu), ktorá predstavuje sumu vo výške 85,78 Eur/m^2/rok, t.j. 7,15 Eur/m^2/mesiac.

Vzhľadom na povinnosť mestskej časti (vyplývajúcu zo znenia zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ako aj zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov) zveľaďovať, zhodnocovať, udržiavať a užívať majetok, predkladáme návrh podmienok obchodnej verejnej súťaže na schválenie miestnemu zastupiteľstvu v prílohe uznesenia.

Predkladaný materiál je spracovaný v súlade so znením platných Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným metom SR Bratislavou.

Bratislava, december 2025

Stanovisko miestnej rady zo dňa 25.11.2025:

Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves prerokovala materiál Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 102, nachádzajúceho sa v bytovom dome na Segnerovej ulici č. 3 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 *„Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 102, nachádzajúceho sa v bytovom dome na Segnerovej ulici č. 3 v Bratislave*“ a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.
Prít. : 4 Za : 4 Proti : 0 Zdržal sa : 0

Podmienky obchodnej verejnej súťaže
Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, Bratislava
v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s § 9aa ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

v y h l a s u j e
obchodnú verejnú súťaž o najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 102 nachádzajúceho sa v bytovom dome na Segnerovej ulici č. 3 v Bratislave

1. **Prenajímateľ / vyhlasovateľ**
   Mestská časť Bratislava-Karlova Ves
   Námestie sv. Františka 8
   842 62 Bratislava
   v zastúpení starostky: Dany Čahojovej
   IČO: 00603520

2. **Predmet obchodnej verejnej súťaže**
   Predmetom obchodnej verejnej súťaže je nebytový priestor č. 102 o výmere 63,70 m^2, nachádzajúci sa v -1 suteréne bytového domu na ulici Segnerova 3 v Bratislave, súpisné číslo 723, postaveného na pozemku - parcele CKN č. 360 a zapísaného na liste vlastníctva č. 3147, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves.

   V prílohe sa nachádza dokument s fotografiami prezentujúcimi aktuálny stav nebytového priestoru (príloha č. 1).

3. **Vyhlásenie súťaže**
   Podmienky obchodnej verejnej súťaže budú vyhlásené najneskôr do 15.01.2026.

4. **Kontaktná osoba**
   Meno: Ing. Karol Horvát
   Telefón: 0940 634 163
   E-mail: karol.horvat@karlovaves.sk

5. **Doba nájmu**
   Zmluva o nájme nebytového priestoru bude s víťazom obchodnej verejnej súťaže uzavretá na dobu určitú - 5 rokov.

6. **Typ zmluvy**
   Zmluva o nájme nebytového priestoru podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

7. **Výška nájomného**

Minimálna výška nájomného za mesiac za jeden meter štvorcový je stanovená vo výške 8,21 Eur.

Nájomné sa bude uhrádzať mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádza. Nájomca bude povinný okrem nájomného uhrádzať aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru podľa predpisu záloh, a to mesačne spolu s príslušným nájomným, ako aj prípadné nedoplatky, ktoré vzniknú z vyúčtovania reálnych nákladov spojených so skutočnou spotrebou za príslušný kalendárny rok, a to ročne.

Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o nájme nebytového priestoru o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú v januári nasledujúceho roka.

Nájomca bude musieť pred uzavretím nájomnej zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku vo výške jedného mesačného nájmu spolu s úhradami za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru.

8. **Účel nájmu**

Administratívne účely a poskytovanie služieb - tichá prevádzka, pričom platí podmienka, že službami poskytovanými v nebytovom priestore nesmú byť erotický salón, striptíz, herňa, pohostinstvo, reštauračné služby, výdaj jedál ani záložňa.

9. **Termín obhliadky**

Záujemcovia si môžu dohodnúť termín obhliadky nebytového priestoru s kontaktnou osobou vyhlasovateľa uvedenou v bode 4. týchto podmienok.

10. **Spôsob podávania súťažných návrhov**

Návrhy sa podávajú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca. Záujemcovia, ktorí podávajú záväzný súťažný návrh v listinnej podobe, sú povinní doručiť ho v zalepenej obálke s uvedením identifikačných údajov (meno, priezvisko a trvalý pobyt záujemcu) na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava poštou alebo osobne do podateľne miestneho úradu s označením:

„OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ - NEBYTOVÝ PRIESTOR Č. 102, SEGNEROVA 3, SÚPISNÉ ČÍSLO 723 - NEOTVÁRAŤ“

Tlačivá záväzného návrhu je možné získať na internetovej stránke www.karlovaves.sk.

Súťažné návrhy je možné podať len na tlačive záväzného návrhu, ktorý je prílohou týchto podmienok. Na iné návrhy sa nebude prihliadať.

Záujemca môže predložiť do súťaže najviac jeden záväzný návrh. Ak záujemca podá viac záväzných návrhov, záväzný návrh podaný záujemcom ako časovo prvý bude zahrnutý do súťaže, po ňom podané návrhy budú zo súťaže vylúčené.

11. Lehota na podávanie súťažných návrhov

Záväzné súťažné návrhy je možné podávať v termíne do 31.01.2026 vrátane.

Pri záväzných súťažných návrhoch je rozhodujúci dátum doručenia do elektronickej schránky vyhlasovateľa, v prípade návrhu podaného v elektronickej podobe a dátum doručenia do podateľne vyhlasovateľa, v prípade návrhu podaného v listinnej podobe. V prípade zhody návrhu výšky nájomného viacerých záujemcov rozhoduje čas doručenia do elektronickej schránky vyhlasovateľa, v prípade návrhu podaného v elektronickej podobe alebo čas doručenia do podateľne vyhlasovateľa, v prípade návrhu podaného v listinnej podobe.

Záväzné súťažné návrhy nemôžu záujemcovia po podaní nijako meniť, dopĺňať ani upravovať. Do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. O vylúčení návrhu z obchodnej verejnej súťaže a o dôvodoch vylúčenia bude záujemca informovaný v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

12. Kritéria hodnotenia súťažných návrhov a výberu najvýhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy

Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknuté nájomné za mesiac za jeden meter štvorcový. Ponuka v záväznom návrhu musí byť uvedená ako konečná cena vyjadrená číselne. Navrhnutie výšky nájomného porovnávacou formou ponuky vo vzťahu k najvyššej konkrétnej ponuke iného záujemcu nebude akceptované a takýto návrh bude zo súťaže vylúčený.

Každý predložený záväzný návrh hodnotia členovia výberovej komisie samostatne s vyhodnotením kritéria. Prijatý predložený záväzný návrh hodnotí komisia individuálne. Poradie záujemcov určuje ponúknutá najvyššia cena / nájomné za mesiac za jeden meter štvorcový.

Výška ponúkaného nájomného za mesiac za jeden meter štvorcový - váha kritéria 100 %.

13. Výberová komisia

Členov výberovej komisie zriadenej za účelom vyhodnocovania obchodných verejných súťaží realizovaných referátom správy majetku, bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a aktuálne platných a účinných Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou vymenúva starostka mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

14. Vyhlásenie výsledkov súťaže, lehota na uzatvorenie zmlúv

Výsledky súťaže budú zverejnené najneskôr dňa 15.03.2026 na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a na internetovej stránke www.karlovaves.sk.

Navrhovateľ, ktorý podal víťazný návrh bude o výsledku upovedomený písomne a bude s ním uzavretá zmluva o nájme nebytového priestoru.

Ostatní navrhovatelia, ktorí v súťaži neuspeli, budú o tejto skutočnosti taktiež upovedomení písomne.

V prípade, že s víťazom obchodnej verejnej súťaže nebude z akýchkoľvek dôvodov zo strany budúceho nájomcu uzatvorená zmluva o nájme nebytového priestoru v lehote do 90 dní odo dňa vyhlásenia výsledkov súťaže alebo nájom úspešného uchádzača skončí pred uplynutím doby nájmu, vyhlasovateľ uzatvorí zmluvu o nájme nebytového priestoru s nasledujúcim záujemcom, ktorý ponúkol najvýhodnejšiu ponuku s dobou nájmu na 5 rokov.

15. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zrušiť obchodnú verejnú súťaž. Môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž v prípade, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž, alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves požadovať, aby vo verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhodne miestne zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

O zrušení podmienok obchodnej verejnej súťaže, ako aj o dôvodoch jej zrušenia budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, bezodkladne informovaní prostredníctvom úradnej tabule a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

Ochrana osobných údajov

Poskytnuté osobné údaje sa použijú len za účelom vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže a ich spracovanie je nevyhnutné na vykonanie úkonov pred uzatvorením zmluvy. Uvedené osobné údaje budú poskytnuté členom výberovej komisie a zamestnancom, ktorí sa zúčastnia na príprave obchodnej verejnej súťaže. Osobné údaje nebudú poskytnuté žiadnym iným príjemcom. Neuskutoční sa prenos osobných údajov do tretích krajín. Osobné údaje získané za účelom obchodnej verejnej súťaže budú uchovávané počas jej trvania a následne v lehote stanovenej platným Registratúrnym poriadkom; po skončení doby uchovávania budú tieto osobné údaje zlikvidované.

V Bratislave, dňa

Dana Čahojová
starostka

Záväzný návrh
do obchodnej verejnej súťaže na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 102 nachádzajúceho sa v bytovom dome na Segnerovej ulici č. 3 v Bratislave

Obchodné meno/meno a priezvisko .....
Sídlo/trvalé bydlisko .....
IČO/dátum narodenia .....
Meno a priezvisko štatutára (pri PO) .....
Telefón .....
Elektronický kontakt .....

Záväzná ponuka na prenájom nebytového priestoru č. 102 v -1 suteréne bytového domu na ulici Segnerova 3, súpisné číslo 723, k. ú. Karlova Ves.

Ponúkaná cena nájomného za mesiac za jeden meter štvorcový ..... Eur.

Účel nájmu sú administratívne účely a poskytovanie služieb - tichá prevádzka.

V ..... dňa .....

_____
Obchodné meno/meno a priezvisko, podpis