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 Súkromnej základnej umeleckej školy Ružová dolina 29 o zníženie nájomného

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 | |
| - v komisii ŠKŠ | 24.11.2025 | |

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Stanoviská komisií
Prílohu č. 1 - Žiadosť
Prílohu č. 2 – Stanovisko školy a rady školy

# NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

**Alternatíva 1**

**schvaľuje**

zníženie nájomného za užívanie nebytových priestorov – učebne č. 22, č. 40, č. 41, č. 42, č. 61, č. 62, č. 74, č. 75, č. 82, č. 83, č. 92, č. 103, č. 136, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Tilgnerovej ulici č. 14 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 714, na parcele č. 359/1, parcele č. 359/2, parcele č. 359/3, parcele č. 359/4, parcele č. 359/5 a parcele č. 359/17, zapísanej na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves a učebne č. 0.04 a 1.11, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Fadruszovej ulici č. 10 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 3371, na parcele č. 308/1, parcele č. 308/2, parcele č. 308/3, parcele č. 308/4 a parcele č. 308/5, zapísaných na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves, všetko vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, nájomcovi Súkromnej základnej umeleckej škole, Ružová dolina 29, 821 09 Bratislava, IČO: 30799937, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov 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. l) nájom na účely uskutočňovania a organizácie výchovno-vzdelávacej činnosti, voľnočasových aktivít pre deti, mládež a mladých dospelých a poskytovanie priestoru na ich športovú, tvorivú, bádateľskú i umeleckú realizáciu a v súlade s ustanovením článku 10 ods. 13 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, ako dôvod hodný osobitného zreteľa, a to na účely výučby detí od 6 rokov v zmysle platných učebných osnov pre základné umelecké školy, zo sumy vo výške 8,00 EUR za každú hodinu oprávnenia užívať predmet nájmu na sumu vo výške 4,00 EUR za každú hodinu oprávnenia užívať predmet nájmu.

V prípade, ak dodatok k nájomnej zmluve č. 383/2025 upravujúci znížené nájomné nebude žiadateľom v lehote 90 dní odo dňa schválenia uznesenia podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

**Alternatíva 2**

**schvaľuje**

zníženie nájomného za užívanie nebytových priestorov – učebne č. 22, č. 40, č. 41, č. 42, č. 61, č. 62, č. 74, č. 75, č. 82, č. 83, č. 92, č. 103, č. 136, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Tilgnerovej ulici č. 14 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 714, na parcele č. 359/1, parcele č. 359/2, parcele č. 359/3, parcele

č. 359/4, parcele č. 359/5 a parcele č. 359/17, zapísanej na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves a učebne č. 0.04 a 1.11, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Fadruszovej ulici č. 10 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 3371, na parcele č. 308/1, parcele č. 308/2, parcele č. 308/3, parcele č. 308/4 a parcele č. 308/5, zapísaných na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves, všetko vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, nájomcovi Súkromnej základnej umeleckej škole, Ružová dolina 29, 821 09 Bratislava, IČO: 30799937, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov 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. l) nájom na účely uskutočňovania a organizácie výchovno-vzdelávacej činnosti, voľnočasových aktivít pre deti, mládež a mladých dospelých a poskytovanie priestoru na ich športovú, tvorivú, bádateľskú i umeleckú realizáciu a v súlade s ustanovením článku 10 ods. 13 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, ako dôvod hodný osobitného zreteľa, a to na účely výučby detí od 6 rokov v zmysle platných učebných osnov pre základné umelecké školy, zo sumy vo výške 8,00 EUR za každú hodinu oprávnenia užívať predmet nájmu na sumu vo výške ..... EUR za každú hodinu oprávnenia užívať predmet nájmu.

V prípade, ak dodatok k nájomnej zmluve č. 383/2025 upravujúci znížené nájomné nebude žiadateľom v lehote 90 dní odo dňa schválenia uznesenia podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

**Alternatíva 3**

**neschvaľuje**

zníženie nájomného za užívanie nebytových priestorov – učebne č. 22, č. 40, č. 41, č. 42, č. 61, č. 62, č. 74, č. 75, č. 82, č. 83, č. 92, č. 103, č. 136, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Tilgnerovej ulici č. 14 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 714, na parcele č. 359/1, parcele č. 359/2, parcele č. 359/3, parcele č. 359/4, parcele č. 359/5 a parcele č. 359/17, zapísanej na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves a učebne č. 0.04 a 1.11, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Fadruszovej ulici č. 10 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 3371, na parcele č. 308/1, parcele č. 308/2, parcele č. 308/3, parcele č. 308/4 a parcele č. 308/5, zapísaných na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves, všetko vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, nájomcovi Súkromnej základnej umeleckej škole, Ružová dolina 29, 821 09 Bratislava, IČO: 30799937, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov 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. l) nájom na účely uskutočňovania a organizácie výchovno-vzdelávacej činnosti, voľnočasových aktivít pre deti, mládež a mladých dospelých

a poskytovanie priestoru na ich športovú, tvorivú, bádateľskú i umeleckú realizáciu a v súlade s ustanovením článku 10 ods. 13 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, ako dôvod hodný osobitného zreteľa, a to na účely výučby detí od 6 rokov v zmysle platných učebných osnov pre základné umelecké školy, zo sumy vo výške 8,00 EUR za vyučovacie hodinu za vyučovaciu triedu.

**Dôvodová správa**
**k žiadosti Súkromnej základnej umeleckej školy Ružová dolina 29 o zníženie nájomného**

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „*mestská časť*“) je vlastníkom budovy označenej súpisným číslom 714, nachádzajúcej sa na parcele č. 359/1, parcele č. 359/2, parcele č. 359/3, parcele č. 359/4, parcele č. 359/5 a parcele č. 359/17, druh stavby -11- budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: ZŠ a Gymnázium, Tilgnerova 14 a budovy označenej súpisným číslom 3371, nachádzajúcej sa na parcele č. 308/1, parcele č. 308/2, parcele č. 308/3, parcele č. 308/4 a parcele č. 308/5, druh stavby -11- budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: ZŠ Tilgnerova 14, evidovaných na liste vlastníctva č. 4708, okres: Bratislava IV, obec: BA-m.č. KARLOVA VES, k.ú. Karlova Ves.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Karlova Ves Uznesením č. 265/2025 zo dňa 23.09.2025 schválilo nájom nebytových priestorov – učebne č. 22, č. 40, č. 41, č. 42, č. 61, č. 62, č. 74, č. 75, č. 82, č. 83, č. 92, č. 103, č. 136, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Tilgnerovej ulici č. 14 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 714, na parcele č. 359/1, parcele č. 359/2, parcele č. 359/3, parcele č. 359/4, parcele č. 359/5 a parcele č. 359/17, zapísanej na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves a učebne č. 0.04 a 1.11, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Fadruszovej ulici č. 10 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 3371, na parcele č. 308/1, parcele č. 308/2, parcele č. 308/3, parcele č. 308/4 a parcele č. 308/5, zapísaných na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves, žiadateľovi Súkromnej základnej umeleckej škole, Ružová dolina 29, 821 09 Bratislava, IČO: 30799937, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov 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. l) nájom na účely uskutočňovania a organizácie výchovno-vzdelávacej činnosti, voľnočasových aktivít pre deti, mládež a mladých dospelých a poskytovanie priestoru na ich športovú, tvorivú, bádateľskú i umeleckú realizáciu, ako dôvod hodný osobitného zreteľa, a to na účely výučby detí od 6 rokov v zmysle platných učebných osnov pre základné umelecké školy, za nájomné vo výške 8,00 €/hod. (výška nájomného zahŕňa úhradu za služby spojené s nájmom nebytového priestoru), s dobou nájmu od 01.09.2025 do 30.06.2030, v konkrétnych triedach, dňoch a časoch dojednaných podľa schváleného rozvrhu vyučovania so SŠ Tilgnerova každoročne v septembri, t. j. na začiatku školského roka upravených v prílohe k nájomnej zmluve ako jej neoddeliteľnej súčasti.

V súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva bola dňa 15.10.2025 uzavretá so Súkromnou základnou umeleckou školou, Ružová dolina 29, 821 09 Bratislava, IČO: 30799937 (ďalej len „*SZUŠ Ružová dolina*“) Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 383/2025.

Podaním doručeným mestskej časti dňa 13.10.2025 požiadala SZUŠ Ružová dolina o zníženie nájomného o 50%. So znížením nájomného o 50% vyjadrili súhlas aj Spojená

škola, Tilgnerova 14, 841 05 Bratislava a Rada školy pri Spojenej škole, Tilgnerova 14, 841 05 Bratislava.

Svoju žiadosť odôvodňujú nasledovne:

1. Individuálna forma výučby (1 žiak : 1 pedagóg), ktorá je pre umelecké vzdelávanie nevyhnutná. (8€/ hodina nájom + 18€/hodina pedagóg (s odvodmi) + hudobné nástroje, ich servis + notový materiál...) Skupinová výučba doteraz dokázala čiastočne pokrývať náklady na individuálnu výučbu, no momentálne to už nepostačuje.
2. Príspevky na skupinovú formu výučby nie sú prioritne určené na dofinancovanie tej individuálnej, ale na nadštandardné materiálne zabezpečenie skupinových odborov. V niektorých ZUŠ musia deti nosiť vlastné pomôcky a materiály – oni však kladú veľký dôraz na kvalitu výučby aj materiálne zabezpečenie. Dbajú o to, aby ich žiaci mali k dispozícii rozmanité výtvarné a dekoračné materiály a umožnili im tak sa oboznámiť s rôznymi tradičnými i netradičnými technikami. Tým sa odlišujú od bežných výtvarných škôl a udržiavajú tak vysoký štandard výučby.
3. Napriek tomu, že sú súkromná škola, snažia sa, aby príspevky na štúdium boli dostupné pre každého (nedá sa to porovnávať s krúžkovou činnosťou – oni ako škola musia dodržiavať množstvo zákonov – školských, personálnych, povinné materiálno- technické zabezpečenie výchovno- vzdelávacieho procesu). Ak by ich boli nútení zvyšovať, mnohým žiakom a ich rodičom by sa umelecké vzdelanie stalo nedostupným.
4. Neustály nárast záujemcov o štúdium vnímajú ako pozitívny signál – svedčí to o záujme detí a rodičov o umelecké vzdelanie, ktoré je potrebné podporovať a rozvíjať, nie obmedzovať. So snahou zabezpečiť umelecké vzdelanie všetkým záujemcom však narastajú opäť aj náklady riadneho zabezpečenia.
5. V porovnaní s inými ZUŠkami – súkromnými: V hudobnom odbore sa dlhodobo snažia zachovať širokú ponuku individuálnych hodín, aj keď iné ZUŠ už boli nútené tieto odbory obmedzovať alebo zatvárať.
6. V porovnaní so štátnymi ZUŠkami – pri našich príspevkoch na štúdium, ktoré sa môžu javiť ako vyššie, vychádzajú zo skúseností, že komerčné ceny prenájmov sú pre štátne ZUŠ často nižšie ako pre nich. Taktiež ak štátna ZUŠ vykáže stratu, tak ich štát dofinancuje.
7. Radi by tiež uviedli, že momentálnu stratu, ktorú vykazujú, je možné si overiť aj na stránke finstat.sk. To je dôkaz toho, že bez pomoci a zníženia nákladov nevieme ďalej udržať chod školy.

Na základe uzavretej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 383/2025 nájomné pre školský rok 2025/2026 bolo vyčíslené vo výške 23.480,00 Eur.

V prípade schválenia žiadosti SZUŠ Ružová dolina by sa nájomné pre školský rok 2025/2026 znížilo na sumu 11.740,00 Eur (resp. suma závisí od dátumu, kedy bude prípadne dodatok podpísaný).

Nájomná zmluva je uzavretá na 5 rokov do 30.06.2030. Účelom nájmu je výučba výtvarného odboru, počítačovej grafiky, LDO výchovy a hudobného odboru v rámci súkromnej základnej umeleckej školy. Minulý školský rok umeleckú školu navštevovalo 169 žiakov, z čoho iba jeden žiak mal trvalé bydlisko mimo Karlovej Vsi a všetci žiaci navštevujú Spojenú školu Tilgnerova 14, tento školský rok navštevuje umeleckú školu 159 žiakov z Karlovej Vsi.

Nájomné vo výške 8,00 Eur za jednu vyučovaciu hodinu bolo schválené v súlade s bodom 3.2 Prílohy č. 1 k Zásadám hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (trieda v školskom zariadení zriadenom mestskou časťou). Nájomné zahŕňa aj poplatky za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.

Nakoľko nájomné za celú dobu trvania nájomného vzťahu presiahne sumu 15.000,00 Eur, v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 zákona o majetku sme súdnemu znalcovi Ing. Marianne Fitz Vyšvaderovej zadali vyhotovenie znaleckého posudku na vyčíslenie všeobecnej hodnoty nájomného za predmet nájmu. Znalec Ing. Marianna Fitz Vyšvaderová v znaleckom posudku č. 18/2025 zo dňa 19.09.2025 vyčíslil výšku trhového nájomného za prenájom predmetu nájmu - školskej triedy vo výške 4,82 Eur za jednu vyučovaciu hodinu (pri porovnávanej vzorke 9. škôl to bolo od 3,10 Eur do 6,50 Eur za hodinu). Okrem nájomného znalec vyčíslil aj preddavky za služby spojené s užívaním učebne za jednu vyučovaciu hodinu, ktoré predstavujú sumu 6,10 Eur (pri porovnávanej vzorke 9. škôl to bolo od 1,00 Eur do 13,33 Eur za hodinu). Celková úhrada za jednu vyučovaciu hodinu predstavuje spolu 10,92 Eur.

Žiadateľ pôsobí v piatich mestských častiach Bratislavy na 14 pracoviskách základných a materských škôl, kde má všade prenajaté školské priestory na základe jednotky: vyučovacia hodina 60 min. Nikde nemá prenajaté priestory na 24/7 na základe zúčtovacej jednotky metre štvorcové/mesiac. Priestory, kde prebieha vyučovací proces užíva za odplatu od 0 Eur do 13,00 Eur/vyučovacia hodina.

Podľa článku 10 ods. 13 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pri nájmoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa uvedených v ods. 12 písm. d), e), f), h), až q) a t), môže byť nájomné znížené oproti všeobecnej hodnote nájomného.

V cene nájmu nie je zahrnutá daň z nehnuteľností z dôvodu, že nebytové priestory vo vlastníctve alebo správe mestskej časti sú oslobodené od tejto dane. (Zákon č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, §17 ods. 1 písm. a)).

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

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

Zámer uzavrieť dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. 383/2025 upravujúci znížené nájomné za prenájom nebytových priestorov – učebne č. 22, č. 40, č. 41, č. 42, č. 61, č. 62, č. 74, č. 75, č. 82, č. 83, č. 92, č. 103, č. 136, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Tilgnerovej ulici č. 14 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 714, na parcele č. 359/1, parcele č. 359/2, parcele č. 359/3, parcele č. 359/4, parcele č. 359/5 a parcele č. 359/17, zapísanej na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves a učebne č. 0.04 a 1.11, nachádzajúcich sa v priestoroch Spojenej školy Tilgnerova 14 v objekte na Fadruszovej ulici č. 10 v Bratislave, stavba označená súpisným číslom 3371, na parcele č. 308/1, parcele č. 308/2, parcele č. 308/3, parcele č. 308/4 a parcele č. 308/5, zapísaných na liste vlastníctva č. 4708, k. ú. Karlova Ves, všetko vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, nájomcovi Súkromnej základnej umeleckej škole, Ružová dolina 29, 821 09 Bratislava, IČO: 30799937, 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 Súkromnej základnej umeleckej školy Ružová dolina 29 o zníženie nájomného a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva v alternatíve 2.
*Hlasovanie - prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0*

**Stanovisko komisie školstva, kultúry a športu (ŠKŠ) zo dňa 24.11.2025:**
Komisia ŠKŠ prerokovala Žiadosť Súkromnej základnej umeleckej školy Ružová dolina 29 o zníženie nájomného a odporúča znížiť výšku nájomného pri zachovaní pravidiel hospodárneho nakladania s majetkom obce. Komisia ŠKŠ zároveň podporuje pôsobenie SZUŠ v priestoroch SŠ Tilgnerova 14.
Prít.: 7 Za: 7 Proti : 0 Zdrž. : 0

**Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 24.11.2025:**
Finančná komisia prerokovala materiál *„Žiadosť Súkromnej základnej umeleckej školy Ružová dolina 29 o zníženie nájomného“* a odporúča schváliť alternatívu č. 2, so sumou vo výške 6,10 eur/m²/mesiac a predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.
Prít. : 4 Za : 3 Proti : 0 Zdržal sa : 1