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 nájmu časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 o výmere 13 m^2, k.ú. Karlova Ves pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil

Predkladateľ:
JUDr. Jana Mucsková
prednostka miestneho úradu

Spracovateľ:
RNDr. Patrik Varecha
referát správy majetku bytov a nebytových priestorov

Zodpovedný:
JUDr. Michal Ovsaník
vedúci referátu majetku bytov a nebytových priestorov

Prerokované:
- v komisií URV 19.11.2025
- v komisií F 24.11.2025

miestna rada prerokovala materiál a odporúča predložiť ho do miestneho zastupiteľstva

Materiál obsahuje:
Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Stanoviská komisií
Príloha č. 1 - lokalizácia časti pozemku parc. č. 282/3
Príloha č. 2 - žiadosť Michalec, Strašil
Príloha č. 3 - Aktualizovaná projektová dokumentácia
Príloha č. 4 - Aktuálne záväzné stanovisko

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

Alternatíva 1

schvaľuje

nájom časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 – ostatná plocha o výmere 13 m^2, k. ú. Karlova Ves, zapísaného na liste vlastníctva č. 46, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil, 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. u) nájom za účelom vydania stavebného povolenia ako dôvod hodný osobitného zreteľa, na účely vybudovania verejného parkovacieho miesta, za ročné nájomné vo výške 6,00 Eur/m^2, pričom celkové ročné nájomné bude vo výške 78,00 Eur, s dobou nájmu do protokolárneho, bezodplatného odovzdania novovybudovaného parkovacieho miesta hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, ak zmluva nebude žiadateľom podpísaná v lehote do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia, uznesenie stratí platnosť.

Alternatíva 2

neschvaľuje

nájom časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 – ostatná plocha o výmere 13 m^2, k. ú. Karlova Ves, zapísaného na liste vlastníctva č. 46, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Návrh na schválenie nájmu časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 o výmere 13 m^2, k. ú. Karlova Ves, pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil

Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil požiadali dňa 15.04.2025 v zastúpení spoločnosti IC Smart-Ing, s.r.o. o nájom časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 - ostatná plocha o výmere 13 m^2, k.ú. Karlova Ves, zapísaného na liste vlastníctva č. 46, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „*hlavné mesto*“), v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „*mestská časť*“).

Referát správy majetku, bytov a nebytových priestorov oslovil príslušné útvary miestneho úradu so žiadosťou o stanovisko k danému nájmu. Stavebný úrad, oddelenie dopravy a územného rozvoja a oddelenie životného prostredia mestskej časti vyjadrili súhlas s nájmom časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 o výmere 13 m^2 s podmienkou, že stavebníci potenciálneho rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami na susediacich pozemkoch musia vyriešiť a preukázať spôsob odstraňovania komunálneho odpadu z rodinného domu s tým, že mestská časť trvá na tom, aby smetné nádoby na komunálny odpad neboli umiestňované na verejných a súkromných parkovacích miestach, na verejnej komunikácii a na chodníku. Táto podmienka bude v prípade schválenia nájmu miestnym zastupiteľstvom zapracovaná do nájomnej zmluvy.

Výška nájomného je navrhnutá na základe porovnania výšky nájomného za nájom porovnateľných pozemkov v mestskej časti Bratislava-Dúbravka, a to pozemky pod stavbami a v areáli stavieb vo vlastníctve fyzických a právnických osôb vo výške 5,00 Eur/m^2/rok podľa aktuálne platného sadzobníka nájmov účinného od 01.11.2023 a v mestskej časti Bratislava-Lamač pozemok bezprostredne susediaci s pozemkom pod rodinným domom, priľahlá plocha k stavbe rodinného domu vo výške 7,00 Eur/m^2/rok podľa všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2023 zo dňa 21.06.2023 o minimálnych cenách za nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Lamač a majetku zvereného jej do správy, a aritmetického priemeru týchto cien vo výške 6,00 Eur/m^2/rok.

Prikladáme tabuľku aktuálne platných sadzobníkov poplatkov okolitých mestských častí, a to konkrétne mestskej časti Bratislava-Lamač a mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Mestská časť	účinné od	záhrada
Lamač	21. júna 2023	7,00 eur/m^2/rok
Dúbravka	1. novembra 2023	5,00 eur/m^2/rok

Priložené hypertextové odkazy odkazujú na cenníky mestských častí, z ktorých vychádza priložená tabuľka:
https://www.lamac.sk/files/documents/vzn/2023/vzn_4_2023_ceny_za_najom.pdf
https://www.dubravka.sk/files/documents/samosprava/zasady-hospodarenia/sadzobnik-2023.pdf

Žiadatelia na základe požiadaviek mestskej časti pristúpili k prepracovaniu architektonického a stavebnotechnického riešenia zámeru výstavby rodinného domu a s ním súvisiacej dopravnej a technickej vybavenosti. Bola spracovaná nová projektová dokumentácia pre objekt novostavby rodinného dvojdomu s dvomi bytovými jednotkami, s parkovacou terasou, prístupný z komunikácie Donnerova ulica, ktorý v rozsahu svojej objektovej skladby zasahuje na pozemky parc. č. 238/3 (v podielovom spoluvlastníctve stavebníkov), parc. č. 463/13 (vo vlastníctve hlavného mesta) a parc. č. 282/3 (vo vlastníctve hlavného mesta, v správe mestskej časti). Súčasťou stavby je parkovacia terasa pre sedem parkovacích miest a vybudovanie priľahlého chodníka nadväzujúceho na existujúci chodník. V rámci siedmich novovybudovaných parkovacích miest sú tri navrhované pre potreby rodinného domu a štyri parkovacie miesta budú po vybudovaní odovzdané do majetku hlavného mesta, respektíve do správy mestskej časti pre potreby parkovania jej obyvateľov. Z parkovacej terasy je riešený aj prístup na stavebný pozemok prostredníctvom exteriérového, centrálneho, jednoramenného schodiska, ktoré je odkazom na pôvodne umiestnené obslužné schodisko dotknutých pôvodných parciel. Objekt rodinného domu je riešený ako jednoduchá stavba, pre ktorú z hľadiska príslušnosti vydáva záväzné stanovisko k overeniu súladu stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mestská časť ako dotknutý orgán územného plánovania. Mestská časť vo veci navrhovanej stavby rodinného dvojdomu vydala záväzné stanovisko č. KV/UR/3152/2025/5552/VS zo dňa 25.02.2025, v ktorom vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou na podklade preukázaného súladu s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Žiadatelia prepracovali projektovú dokumentáciu v súlade s pripomienkami Komisie územného rozvoja a výstavby uplatnenými na zasadnutí dňa 04.06.2025 (Príloha č. 3). Na základe tejto zmeny mestská časť Bratislava-Karlova Ves vydala nové záväzné stanovisko č. KV/ÚR/3152/2025/17873/VS, v ktorom vyjadrila súhlas s navrhnutou stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie (Príloha č. 4). Na zasadnutí Komisie územného rozvoja a výstavby dňa 03.09.2025 bol k predmetnej žiadosti predložený informačný materiál, kde vedúci referátu územného rozvoja Ing. arch. Peter Vaškovič predstavil návrh rodinného domu upravený na základe pripomienok členov komisie uplatnených na zasadnutí komisie zo dňa 04.06.2025. Členovia komisie skonštatovali, že v upravenej projektovej dokumentácii je navrhnutý rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami. Komisia zobrala na vedomie informácie o predloženom investičnom zámere.

Riešenie parkovania navrhované žiadateľmi prispeje k lepšiemu parkovaniu v predmetnej lokalite. Vodiči motorových vozidiel nebudú musieť parkovať svoje motorové vozidla popri ceste. Budú vytvorené štyri plnohodnotné parkovacie miesta, ktoré budú slúžiť obyvateľom mestskej časti a nebudú zasahovať do cestnej komunikácie, čím prispejú k plynulejšiemu prejazdu.

Na základe vyššie uvedených skutočností referát správy majetku, bytov a nebytových priestorov predkladá návrh v dvoch alternatívach - schválenie a neschválenie nájmu časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 – ostatná plocha o výmere 13 m^2, k.ú. Karlova Ves,

zapísaného na liste vlastníctva č. 46, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky, v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil.

Návrh na schválenie nájmu časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 – ostatná plocha o výmere 13 m^2, k.ú. Karlova Ves, zapísaného na liste vlastníctva č. 46, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil je miestnemu zastupiteľstvu predložený 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. u) nájom za účelom vydania stavebného povolenia ako dôvod hodný osobitného zreteľa.

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 Slovenskej republiky Bratislavou.

Zámer prenajať časť pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 – ostatná plocha o výmere 13 m^2, k.ú. Karlova Ves, zapísaného na liste vlastníctva č. 46, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil, bol zverejnený na webovej stránke mestskej časti a na úradnej tabuli dňa 21.11.2025.

Stanovisko komisie územného rozvoja a výstavby (ÚRV) zo dňa 19.11.2025:
Komisia odporúča aktuálny materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva a odporúča miestnemu zastupiteľstvu materiál schváliť.
Za: 5 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 24.11.2025:
Finančná komisia prerokovala materiál *„Návrh na schválenie nájmu časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 o výmere 13 m2, k. ú. Karlova Ves pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil“* a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.
Prít. : 4 Za : 4 Proti : 0 Zdržal sa : 0

Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves prerokovala materiál Návrh na schválenie nájmu časti pozemku registra C-KN parc. č. 282/3 o výmere 13 m2, k. ú. Karlova Ves pre žiadateľov Mgr. Ján Michalec a Ing. Ladislav Strašil a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.
Hlasovanie - prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0