MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

(9. volebné obdobie)

Materiál na 23. zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 22.09.2026

Žiadosť Ľudmily Vasile Hrubjakovej o predĺženie nájmu nebytového priestoru na Majerníkovej ulici č. 60 v Bratislave

Predkladateľ:

JUDr. Jana Mucsková
prednostka miestneho úradu

Zodpovedný:

JUDr. Michal Ovsaník
vedúci referátu správy majetku, bytov a nebytových priestorov

Spracovateľ:

JUDr. Michal Ovsaník
vedúci referátu správy majetku, bytov a nebytových priestorov

Prerokované:
- v miestnej rade 08.09.2026 — miestna rada prerokovala materiál a odporúča materiál predložiť do miestneho zastupiteľstva

v komisii F 03.09.2026
v komisii ŠKŠ 07.09.2026

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Stanoviská komisií
Prílohu č. 1 – Žiadosť o predĺženie nájmu
Prílohu č. 2 – Mapy Google – Street view
Prílohu č. 3 – Mapy Google
Prílohu č. 4 – Katastrálna mapa

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

Alternatíva 1

schvaľuje

predĺženie nájmu nebytového priestoru o výmere 8,76 m^2, nachádzajúceho sa na I. nadzemnom podlaží budovy Základnej školy Alexandra Dubčeka na Majerníkovej ulici č. 60 v Bratislave, označenej súpisným číslo 3045, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 1669/610, zapísanej na LV č. 4708, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorá je vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, žiadateľovi Ľudmila Vasile Hrubjáková, Mamateyova 1580/7, 851 04 Bratislava, IČO: 32162383, 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. 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 8,40 Eur za m^2 za mesiac, s dobou nájmu do 31.07.2032, za účelom prevádzkovania školského bufetu.

Nájomná zmluva bude zo strany žiadateľa podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia, pričom v prípade, ak zmluva nebude žiadateľom v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť.

Alternatíva 2

neschvaľuje

predĺženie nájmu nebytového priestoru o výmere 8,76 m^2, nachádzajúceho sa na I. nadzemnom podlaží budovy Základnej školy Alexandra Dubčeka na Majerníkovej ulici č. 60 v Bratislave, označenej súpisným číslo 3045, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 1669/610, zapísanej na LV č. 4708, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorá je vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, žiadateľovi Ľudmila Vasile Hrubjáková, Mamateyova 1580/7, 851 04 Bratislava, IČO: 32162383.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „*mestská časť*“) je vlastníkom budovy Základnej školy Alexandra Dubčeka na Majerníkovej ulici č. 60 v Bratislave, označenej súpisným číslo 3045, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 1669/610, zapísanej na LV č. 4708, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves.

Mestská časť ako prenajímateľ a Ľudmila Vasile Hrubjáková, Mamateyova 1580/7, 851 04 Bratislava, IČO: 32162383 (ďalej len *„žiadateľka“*), ako nájomca uzatvorili dňa 28.07.2017 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 439/2017, menenú a doplnenú dodatkom č. 1 zo dňa 22.03.2019 a dodatkom č. 2 zo dňa 22.07.2022 (ďalej len „*nájomná zmluva*“), predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na I. nadzemnom podlaží budovy Základnej školy Alexandra Dubčeka na Majerníkovej ulici č. 60 v Bratislave o celkovej výmere 8,76 m^2 (ďalej len „predmet nájmu“). Nájomná zmluva bola dohodnutá na dobu určitú do 31.07.2027, za účelom prevádzkovania školského bufetu.

Žiadateľka má záujem predmet nájmu využívať na dohodnutý účel aj naďalej, preto dňa 23.06.2026 písomne požiadala o predĺženie nájomnej zmluvy. O predĺženie zmluvy požiadala z dôvodu, že mestská časť realizuje rekonštrukciu priestorov kuchyne a prevádzka bufetu nebude v tom čase možná, pretože v daných priestoroch bude náhradný výdaj stravy pre žiakov a učiteľov. V prípade vyhovenia žiadosti o predĺženie nájmu si žiadateľka nebude uplatňovať voči mestskej časti žiadne finančné kompenzácie z dôvodu nutnosti dočasného zatvorenia bufetu. Žiadateľka predmet nájmu užíva riadne a v súlade s nájomnou zmluvou už 9 rokov. Momentálne žiadateľka platí nájomné vo výške 42,16 Eur/mesiac (t.j. 505,92 Eur ročne), čo predstavuje 4,81 Eur/m^2/mesiac za celý predmet nájmu. Okrem nájomného žiadateľka uhrádza úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu. 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. Žiadateľka uhrádza nájomné za užívanie predmetu nájmu riadne a včas.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa v súlade s článkom 10 ods. 12 písm. r) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou je skutočnosť, že sa jedná o nájom majetku, ak nájomca má záujem o predĺženie nájmu a predmet nájmu doposiaľ užíval riadne a v súlade s nájomnou zmluvou.

Minimálna výška trhového nájomného je určená porovnaním (všeobecná hodnota nájomného) s inými verejne dostupnými ponukami na nájom obdobnej veci v lokalite Karlova Ves, ktoré vychádzajú z vykonaného prieskumu trhu a je určená aritmetickým priemerom nájomného troch verejne dostupných preukázateľných ponúk porovnateľných nájmov a je v minimálnej výške 8,40 Eur/m^2/mesiac, t.j. 73,58 Eur mesačne (882,96 Eur ročne).

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/JuufqmzSAGX/multifunkcne-nebytove-priestory-s-vykladmi-154m2-na-frekventovanom-mieste-hany-melickovej

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/JuuvyaccqJj/priestor-pre-sklad-alebo-mensia-prevadzka-karlova-ves

https://www.nehnutelnosti.sk/detail/JuRjmIzorDa/elegantne-klimatizovane-kancelarske-priestory-s-parkovanim-na-prenajom-v-karlovej-vsi

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 (príloha č. 1 k rozhodnutiu primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, tabuľka číslo 100, účel nájmu nebytové priestory, položka 22 predajne, ktorá predstavuje sumu vo výške 100,00 EUR/m^2/rok, t. j. 11,42 EUR/m^2/mesiac (876,00 Eur ročne za celý predmet nájmu).

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 8,76 m^2, nachádzajúci sa na I. nadzemnom podlaží budovy Základnej školy Alexandra Dubčeka na Majerníkovej ulici č. 60 v Bratislave, označenej súpisným číslo 3045, postavenej na pozemku - parcela CKN č. 1669/610, zapísanej na LV č. 4708, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves, ktorá je vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, žiadateľovi Ľudmila Vasile Hrubjáková, Mamateyova 1580/7, 851 04 Bratislava, IČO: 32162383, 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. 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 8,40 Eur za m^2 za mesiac, s dobou nájmu do 31.07.2032, za účelom prevádzkovania školského bufetu, bol zverejnený na webovej stránke mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a na úradnej tabuli dňa 07.08.2026.

Stanovisko miestnej rady zo dňa 08.09.2026:
Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves prerokovala materiál Žiadosť Ľudmily Vasile Hrubjakovej o predĺženie nájmu nebytového priestoru na Majerníkovej ulici č. 60 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 03.09.2026:

Finančná komisia prerokovala materiál *„Žiadosť Ľudmily Vasile Hrubjakovej o predĺženie nájmu nebytového priestoru na Majerníkovej ulici č. 60 v Bratislave“* a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva
Prít. : 7 Za : 7 Proti : 0 Zdržal sa : 0

Stanovisko komisie školstva, kultúry a športu (ŠKŠ) zo dňa 07.09.2026:

Tajomníčka komisie na úvod konštatovala, že na zasadnutí nie je prítomná nadpolovičná väčšina členov komisie a komisia nie je uznášaniaschopná. Prítomní členovia sa spoločne dohodli, že sa oboznámia s materiálmi k jednotlivým bodom programu bez prijatia uznesení.