

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva

Dátum: 09.12.2025

Registrátorne číslo konania: 37675/1270/2025/PR/NEUA

Návrh na schválenie nájmu pozemku registra „C“ KN parc. č. 11518/2, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 363 m², v k. ú. Nové Mesto, pre Bytové družstvo Bratislava III, z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Barbora Mareková
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
 1. Výpis z LV č.2382
 2. Výpis z LV č.2207
 3. Mapa
 4. Znalecký posudok č. 34/2025
 5. Stanoviská komisií
 6. Uznesenie MR č. 15/06 zo dňa 25.11.2025

Zodpovedný:

Mgr. Marián Kolek
vedúci oddelenia právneho

Spracovateľ:

Mgr. Alexandra Neuwirthová
právnik, oddelenie právne

Na rokovanie prizvať:

Mgr. Marián Kolek
vedúci oddelenia právneho

December 2025

N Á V R H U Z N E S E N I A

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

s c h v a ľ u j e

nájom pozemku registra „C“ KN parc. č. 11518/2, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 363 m², v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382

; na dobu neurčitú

; v prospech nájomcu:

Bytové družstvo Bratislava III, so sídlom Kominárska 6, Bratislava, IČO: 00 169 633

; v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v spojení s čl. XV. ods. 1 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou

; z dôvodu, že sa jedná o prenájom pozemku, na ktorom je umiestnená stavba so súpisným číslom 10938 vo vlastníctve nájomcu

; za nájomné vo výške:

8 304 EUR/rok

; za nasledovných podmienok:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 3 mesiacov odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve; v prípade, ak nájomná zmluva nebude v uvedenej lehote nájomcom podpísaná, uznesenie stráca platnosť
- nájomca sa písomne zaviaže uhradiť odplatu za užívanie predmetu nájmu za obdobie od 01.01.2023 do účinnosti nájomnej zmluvy, a to vo výške 7 987 EUR za rok 2023, vo výške 8 580 EUR za rok 2024 a vo výške 8 304 EUR/rok za obdobie od 01.01.2025 do účinnosti nájomnej zmluvy a uzná dlh čo do dôvodu a výšky

- bez pripomienok

- s pripomienkami

D Ŏ V O D O V Á S P R Á V A

Bytové družstvo Bratislava III (ďalej len „nájomca“) malo s mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ“) uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. 170/01 (ďalej len „NZ“) na prenájom pozemku registra „C“ KN parc. č. 11518/2, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 363 m² (ďalej len „pozemok“), na ktorom je postavená stavba – obchod – so súpisným číslom 10938, ktorá je vo vlastníctve nájomcu.

NZ bola uzatvorená na dobu určitú do 30.06.2020. Výška nájomného podľa NZ bola 1825,67 EUR/rok. Nájomca požiadal dňa 16.03.2020 o predĺženie doby nájmu. Dňa 30.06.2020 schválilo Miestne zastupiteľstvo MČ nový nájom pozemku za nájomné určené znaleckým posudkom vo výške 6610,23 EUR.

Nájomca však nájomnú zmluvu neuzatvoril v lehote určenej uznesením MZ z dôvodu, že nesúhlasil s výškou nájomného.

Dňa 27.07.2020 bola zo strany MČ podaná žaloba na vypratanie pozemku za účelom ukončenia nájomnej zmluvy v súlade s § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Tento súdny spor ešte nie je ukončený, aktuálne je v odvolacom konaní, žalobu prvostupňový súd zamietol.

Dňa 11.01.2023 bola zo strany MČ podaná žaloba na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.07.2020 do 31.12.2022. Tento súdny spor bol ukončený zmierom, nájomca bezdôvodné obohatenie za obdobie od 01.07.2020 do 31.12.2022 uhradil v plnej výške.

Za účelom stanovenia aktuálnej výšky nájomného a spätného nájomného za rok 2023 a 2024 bol vyhotovený Znalecký posudok č. 34/2025 zo dňa 18.04.2025 znalcom Ing. Petrom Kapustom. Týmto znaleckým posudkom bolo stanovené aktuálne nájomné za pozemok vo výške 22,87 EUR/m², t.j. spolu za celý pozemok zaokrúhlene vo výške 8304 EUR. Za rok 2023 bolo stanovené nájomné spolu vo výške 7987 EUR a za rok 2024 spolu vo výške 8580 EUR.

Nájomca súhlasil s výškou nájomného určenou znaleckým posudkom a aj s úhradou odplaty za užívanie spätne za roky 2023 a 2024.

Vzhľadom na to, že na pozemku je trvalo umiestnená stavba navrhujeme uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. Súčasne je v prípade nájmu na dobu neurčitú možné nájom vypovedať aj bez uvedenia dôvodu a nie je nutné po skončení doby nájmu podávať žalobu na vypratanie, aby nedošlo k jeho obnoveniu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o majetku obcí) obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy nájom pri prenechávaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1.

zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,

2.
osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3.
všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak,

Osobitný zreteľ je v tomto prípade daný tak ako je uvedené v návrhu uznesenia tohto materiálu.

Materiál predkladáme opätovne z dôvodu, že nájomca nepodpísal nájomnú zmluvu v lehote stanovenej v uznesení č. 20/13 zo dňa 24.06.2025, a tým uznesenie stratilo platnosť.