

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA: 27 -01- 2025	RZ: ZH: LV:
Ev. č. záznamu:	
Č. spisu:	
Prílohy: 2	Vybavuje:

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
P.O.Box 106
820 05 Bratislava 25

VEC: Žiadosť o prenájom pozemku a zriadenie vecného bremena

Touto cestou si Vám dovoľujeme predložiť žiadosť o prenájom časti pozemku par. registra „C“, par. č. 5187/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka, o výmere záberu nájmu 45m², ktorý je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, a to na vybudovanie gastro zariadenia (kuchyne), ktoré bude výlučne slúžiť na prípravu jedál a nápojov, ktoré budú podávané už v prenajatej exteriérovej a interiérovej prevádzke Divadla Aréna, ktorej sme nájomcom na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.09.2024 medzi našou spoločnosťou a Divadlom Aréna.

Žiadame Vás týmto zároveň o zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve umiestnenia, prevádzkovania, údržby a opravy inžinierskych sietí potrebných na prevádzku vyššie uvedenej stavby a to na pozemkoch:

- par. registra „C“, par. č. 5183/1, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- par. registra „C“, par. č. 5183/2, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- par. registra „C“, par. č. 5187/1, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

Dĺžku trvania nájomnej zmluvy ako aj zmluvy o zriadení vecného bremena požadujeme určiť do doby ukončenia nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.09.2024 medzi našou spoločnosťou a Divadlom Aréna.

Terénne úpravy, stavebné práce ako aj realizáciu potrebných inžinierskych sietí budeme znášať na vlastné náklady. Po skončení nájomnej zmluvy zabezpečíme na vlastné náklady odpratanie predmetnej stavby ako aj uvedenie príslušnej časti pozemku do pôvodného stavu. Vzhľadom na to, že všetky uvedené náklady sa v rámci zmlúv zaviazame znášať v celom rozsahu, dovoľujeme si Vás požiadať aby nájomné ako aj odplata za zriadenie vecného bremena boli určené v symbolickej hodnote.

Sonrisas Gastro s.r.o. Sliezska 9, 831 03 Bratislava
IČO: 56 390 025, IČ DPH: SK2122293052

Detailné odôvodnenie našej žiadosti ako aj bližšie definovanie účelu využitia nehnuteľnosti je uvedené v prílohe tejto žiadosti. V prípade potreby doplnenia akýchkoľvek informácií nás neváhajte kontaktovať.

V Bratislave 27.01.2025

Sonrisas Gastro s.r.o.
Sliezska 9
831 03 Bratislava
IČO: 56 390 025
IČ DPH: SK2122293052

Mgr. Michal Mikuláš, MBA, PhD.
konateľ

Príloha č.1

Zdôvodnenie žiadosti o prenájom pozemku na účely zriadenia priestorov pre prevádzku kuchyne na prípravu jedál podávaných v rámci už existujúcej prevádzky zriadenej v Divadle Aréna

Na základe zrealizovanej obchodnej verejnej súťaže bola naša spoločnosť v auguste 2024 určená ako úspešný uchádzač na prenájom priestorov v Divadle Aréna na účely zriadenia a prevádzky divadelnej kaviarne. Na základe uvedeného uzatvorilo Divadlo Aréna s našou spoločnosťou dňa 26.09.2024 nájomnú zmluvu na obdobie 1 roka s opciou možného predĺženia o ďalšie 4 roky. Dňa 20.11.2024 došlo na základe žiadosti prenajímateľa – Divadla Aréna zo strany našej spoločnosti ako nájomcu k prevzatíu priestorov predmetu nájmu a započatíu prevádzky kaviarne. T. j. dnes spoločnosť Sonrisas Gastro, s.r.o. už v rámci prenajatých priestorov Divadla Aréna prevádzkuje divadelnú kaviareň. Spoločnosť Sonrisas Gastro s.r.o., ako nájomca F&B priestorov divadla Aréna, prevádzkovateľ Reinhardt Caffé a Cocktail Bar 1828, vníma potenciál exteriérových priestorov Divadla Aréna ako kľúčový prvok na rozšírenie zážitku návštevníkov a zaľaktrivnenie celého priestoru. Na základe našich dlhodobých skúseností a každodenného pozorovania sme zaznamenali, že väčšina divákov prichádza do divadla tesne pred predstavením a krátko po jeho skončení odchádza – pokiaľ sa v priestoroch nekoná recepcia či špeciálna akcia. Tento trend ukazuje nevyužitý potenciál priestoru, ktorý by mohol ponúknuť viac než len kultúrny program – môže sa stať miestom stretávania, oddychu a gastronomického objavovania. Rozšírenie rozsahu služieb umožní lepšie využiť historickú a strategickú polohu Divadla Aréna v kontexte kultúrneho turizmu, prispôbiť priestor sezónnym trendom a zároveň umožní odpovedať potrebám rôznych kultúrnych podujatí.

Potreba kombinácie programovej a F&B prevádzky v Divadle Aréna

Kvalitná F&B ponuka v Divadle Aréna podľa mnohých výskumov v tejto oblasti **podstatne ovplyvní predĺženie pobytu návštevníkov** a vytvorí z areálu atraktívne miesto na trávenie voľného času aj mimo hlavného programu, ktorý zväčša nepresahuje trvanie 2 hodín. Zahraničné projekty podobného charakteru preukazujú, že práve tieto prevádzky stimulujú prirodzenú diskusiu pred a po predstavení a umožňujú divákovi posilniť celkovú emóciu vytvárajúcu vzťah ku konkrétnej kultúrnej prevádzke. Preto nami navrhnuté gastronomické zázemie umožní rozšíriť ponuku služieb a tým priamo motivuje divákov prisť do priestorov divadla skôr a zostať v nich dlhšie, čím sa zvyšuje ich celkový zážitok a pravdepodobnosť opakovaných návštev, navyše sa poskytne prirodzený priestor na **cross-promo divadelných inscenácií a podujatí**. Takto koncipovaná ponuka osloví aj širšiu verejnosť, čím priliahneme nových návštevníkov a vytvoríme živú komunitnú atmosféru. Vďaka tomu sa areál premení na **celodennú kultúrno-gastronomickú destináciu**, ktorá bude lákať nielen milovníkov divadla, ale aj gurmánov a lokálnu populáciu.

Kultúrne podujatia a komunitná integrácia

Priestor Divadla Aréna bude domovom širokého spektra kultúrnych a komunitných aktivít, ktoré oslovia všetky generácie – od mladých talentov až po skúsených umelcov. Naším cieľom je podporiť prepojenie umenia s bežným životom a umožniť miestnej komunite stať sa aktívnou súčasťou diania.

- 🎵 Hudobné večery – Akustické session, jazzové a elektronické večery v atmosfére open-air lounge.
- 🎤 Stand-up comedy & storytelling – Priestor pre humor a spontánnosť, kde sa stretnú známi komici i nové talenty.
- 🎬 Letné kino pod hviezdami – Projekcie kultových filmov a nezávislých snímok s diskusiami po predstavení.
- 🎨 Vzdelávacie workshopy – Interaktívne a tvorivé dielne podporujúce kreativitu.
- 🎤 Happeningy & komunitné akcie – Open-mic večery, diskusné panely a networkingové podujatia pre kreatívnych profesionálov.
- 🎉 Festivalové a tematické dni – Špeciálne eventy inšpirované kultúrou rôznych krajín, historickými obdobiami či sezónnymi témami.

Samozrejme si uvedomujeme, že v zmysle už platnej nájomnej zmluvy medzi našou spoločnosťou a Divadlom Aréna usporiadavanie akýchkoľvek podujatí z našej strany nad rámec bežnej prevádzky podlieha predchádzajúcemu súhlasu Divadla Aréna, a zároveň daná aktivita nesmie žiadnym spôsobom narušať predstavenia ani inú činnosť divadla, čo v plnom rozsahu rešpektujeme, a nami plánované podujatia budeme vždy vopred s prenajímateľom konzultovať.

Gastronómia ako neoddeliteľná súčasť zážitku

Moderná gastronómia dnes hrá v kultúrnom prostredí kľúčovú úlohu. Rozšírením ponúkaných služieb prinesieme koncept „umeleckého bistronomie“, kde sa sezónne menu bude prelínať s témou prebiehajúcich podujatí.

- 🍷 Zdieľané stolovanie a tematické večere – Koncept „shared plate“ podporujúci sociálnu interakciu a komunitný charakter miesta.
- 🌿 Sezónne a lokálne ingrediencie – Zameranie na udržateľnosť a spoluprácu s miestnymi farmármi a remeselnými producentmi.
- 🍷 Koktejlové večery a degustácie – Špeciálne drinky inšpirované divadelnými predstaveniami, ochutnávky prírodných vín a kávové rituály.
- 🎭 Divadlo na tanieri – Kreatívne servírovanie jedál reflektujúce históriu a umenie Divadla Aréna.

Miesto pre každého

Tento priestor nebude len ďalšou letnou terasou, ale inkluzívnym miestom pre ľudí rôzneho veku, záujmov a pôvodu. Bude otvorený:

- ✓ Rodinám s deťmi – S programami a aktivitami, ktoré zabavia aj najmenších návštevníkov.
- ✓ Študentom a mladým profesionálom – Priestor na networking, coworking a večerné diskusie pri pohári dobrého vína.
- ✓ Milovníkom umenia a gastronómie – Spojenie divadelného a kulinárskeho zážitku v jedinečnej symbióze.
- ✓ Seniorom a širokej verejnosti – Možnosť stretávať sa pri kultúrnych podujatiach, koncertoch a voľnočasových aktivitách.

Záver

Náš zámer je ambicióznym krokom smerom k rozvoju kultúrnej scény Bratislavy a Petržalky. Spája umenie, gastronómiu a komunitné aktivity do jedného celku, čím vytvára nový magnet pre miestnych obyvateľov aj návštevníkov mesta. Letná sezóna v Aréne bude synonymom živého, inšpiratívneho priestoru, kde si každý nájde svoje miesto.

Vitajte v Divadle Aréna – kde sa kultúra stretáva so životom. 🍷 🎭 🎵

Príloha č. 2

Týmto ako súčasť žiadosti predkladáme predbežné vizualizácie a nákresy plánovanej stavby, ktorá bude slúžiť pre účel umiestnenia kuchyne pre potrebu prípravy jedál a nápojov exteriérovej a interiérovej gastro prevádzky Divadla Aréna.

Uvedené náčrty znázorňujú potenciálny dizajn priestoru v súlade s charakterom Divadla Aréna.

Tieto návrhy reflektujú estetické a funkčné riešenia, avšak po konzultácii s relevantnými orgánmi a partnermi sme pripravení dizajn vyladiť tak, aby plne vyhovoval požiadavkám samosprávneho kraja a kultúrnej inštitúcie.



Naším cieľom je vytvoriť moderný, ekologicky udržateľný a vizuálne harmonický priestor, ktorý obohatí celkovú atmosféru divadla a priláka široké spektrum návštevníkov.



Vzhľadom na súčasné nevyužitie priestoru veríme, že tento projekt prispeje k rozvoju kultúrnej a gastronomickej scény v Bratislave. Sme pripravení plne spolupracovať na podmienkach, charaktere realizácie a zabezpečíť, aby bola prevádzka v súlade s potrebami Divadla Aréna a mesta Bratislava.