

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

14. februára 2025

Návrh

na schválenie nájmu časti pozemku par. registra „C“, č. 5187/1 v k.ú. Petržalka z dôvodu hodného osobitného zreteľa a na zriadenie vecného bremena na časti parcely registra „C“ číslo 5187/1 a na časti parcely registra „C“ č. 5183/1 a na časti parcely registra „C“ č. 5183/2 v k.ú. Petržalka, pre Sonrisas Gastro s.r.o., Sliezka 47/9, 831 03 Bratislava, IČO: 56 390 025

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy

Zodpovední:

Mgr. Emil Pavlík
zástupca riaditeľky Úradu BSK

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Emil Pavlík
zástupca riaditeľky Úradu BSK

Bratislava
Február 2025

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2025

zo dňa 14. 02. 2025

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

A.1 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je obnova a využitie vonkajších priestorov Divadla Aréna za účelom zatraktívnenia priestoru pre návštevníkov Divadla Aréna, zlepšenie poskytovania služieb a prilákanie nových návštevníkov Divadla Aréna **nájom nehnuteľného majetku**:

- časti pozemku par. registra „C“, par. č. 5187/1, s celkovou výmerou 3538 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

v prospech nájomcu **Sonrisas Gastro s.r.o.**, Sliezka 47/9, 831 03 Bratislava, IČO: 56 390 025,

s podmienkami:

- rozsah záberu maximálne 45 m², pričom presné umiestnenie bude určené na základe vyjadrení príslušných orgánov, najmä príslušného Krajského pamiatkového úradu SR a Slovenského vodohospodárskeho podniku ako aj na základe možného technického riešenia umiestnenia stavby vzhľadom na existujúce inžinierske siete umiestnené v rámci danej časti pozemku; časť pozemku na ktorom bude určený záber v rozsahu 45m² na účely nájmu je farebne vyznačená v prílohe č. 1 tohto uznesenia,
- dĺžka nájmu na dobu určitú, a to od dňa účinnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej na základe tohto uznesenia do dňa ukončenia nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.09.2024 medzi Divadlom Aréna a spoločnosťou Sonrisas Gastro s.r.o.,
- účel nájmu – umiestnenie stavby pre potreby zriadenia kuchyne slúžiacej na prípravu jedál a nápojov pre potreby už existujúcej prevádzky fungujúcej v priestoroch Divadla Aréna na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.09.2024 medzi Divadlom Aréna a spoločnosťou Sonrisas Gastro s.r.o.,
- výška nájmu 1 EUR/rok za celý predmet nájmu, pričom nájomca je povinný uskutočniť stavbu ako aj všetky s tým súvisiace práce vrátane potrebného napojenia na inžinierske siete a vybudovanie inžinierskych sietí výlučne na vlastné náklady a pri ukončení nájomnej zmluvy je povinný stavbu na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu na vlastné náklady uviesť do pôvodného stavu,
- projekt plánovaných terénnych úprav ako aj stavebných činností ako aj vizuál stavby bude podliehať predchádzajúcemu schváleniu BSK

- nájomca sa zaviazá pri umiestnení stavby rešpektovať všetky stanoviská príslušných orgánov, vrátane stanoviska príslušného Krajského pamiatkového úradu SR a Slovenského vodohospodárskeho podniku,
- nájomca podpíše nájomnú zmluvu najneskôr do 180 dní od dňa schválenia tohto uznesenia, v opačnom prípade toto uznesenie stráca platnosť

A.2 zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve umiestnenia, prevádzkovania, údržby a opravy inžinierskych sietí potrebných na prevádzku stavby v zmysle bodu A.1 tohto uznesenia, a to na dobu určitú od dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do dňa ukončenia nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.09.2024 medzi Divadlom Aréna a spoločnosťou Sonrisas Gastro s.r.o., a to na pozemkoch:

- pozemku par. registra „C“, par. č. 5183/1, vo výmere 3313 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- pozemku par. registra „C“, par. č. 5183/2, vo výmere 243 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- pozemku par. registra „C“, par. č. 5187/1, s celkovou výmerou 3538 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

s podmienkami:

- presný rozsah vecného bremena bude určený podľa úradne overeného geometrického plánu skutočného trasovania a záberu inžinierskych sietí,
- oprávnený z vecného bremena podpíše v lehote do 180 dní od schválenia tohto uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bude povinnosť zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena v zábere podľa úradne overeného geometrického plánu skutočného záberu s tým, že ak v tejto lehote oprávnený z vecného bremena zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- zmluva o zriadení vecného bremena bude uzatvorená do 90 dní od úradného overenia porealizačného geometrického plánu skutočného záberu inžinierskych sietí
- odplata za zriadenie vecného bremena v sume 1 EUR/rok

D ô v o d o v á s p r á v a

Divadlo Aréna už v auguste 2024 úspešne zrealizovalo obchodnú verejnú súťaž o najvhodnejší návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bol majetok vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja zverený do správy Divadla Aréna, v rámci ktorého mala byť zriadená divadelná kaviareň.

Predmetom obchodnej verejnej súťaže bol nasledovný majetok:

- a) nebytové priestory v nachádzajúce sa na prízemní a 1. poschodí Divadla Aréna o celkovej výmere 390,32 m²
- b) terasa postavená na príľahlej časti pozemku vedľa budovy Divadla Aréna, o celkovej výmere 162 m².

Účelom tejto obchodnej verejnej súťaže bolo poskytnutie priestorov do prenájmu nájomcovi, aby ten zriadil a prevádzkoval divadelnú kaviareň v priestoroch Divadla Aréna.

Dĺžka prenájmu je stanovená na 1 rok od dňa vzniku nájmu (*t. j. od odovzdania predmetu obchodnej verejnej súťaže nájomcovi*), s možnou opciou predĺženia o ďalšie 4 roky. V zmysle nastavených podmienok zmluvy nájomca musí brať na zreteľ osobitosť budovy Divadla Aréna, v rámci ktorej sa nachádza jeho prevádzka a obmedzenia z toho plynúce, ktoré sú zachytené v jednotlivých ustanoveniach nájomnej zmluvy. Nájomca musí akceptovať, že činnosť divadla má prednosť pred prevádzkou kaviarne a v prípadoch a za podmienok stanovených v zmluve musí strpieť požiadavku na zatvorenie alebo obmedzenie prevádzky kaviarne. Zároveň je nájomca povinný rešpektovať práva prenajímateľa zachytené v nájomnej zmluve spočívajúce v udeľovaní predchádzajúcich súhlasov na niektoré činnosti nájomcu.

Na základe zrealizovanej obchodnej verejnej súťaže bola po vyhodnotení komisiou zloženou zo zástupcov BSK a Divadla Aréna ešte v auguste 2024 určená ako úspešný uchádzač spoločnosť Sonrisas Gastro, s.r.o., so sídlom Sliezka 47/9, 831 03 Bratislava, IČO: 56 390 025 (ďalej v texte ako „Sonrisas Gastro, s.r.o.“ alebo ako „Žiadateľ“), ktorá ponúkla nájomné za predmet obchodnej verejnej súťaže v sume 4650 EUR/ mesiac (bez energií). Na základe uvedeného uzatvorilo Divadlo Aréna so spoločnosťou Sonrisas Gastro, s.r.o. dňa 26.09.2024 nájomnú zmluvu.

Dňa 20.11.2024 došlo na základe žiadosti prenajímateľa – Divadla Aréna zo strany nájomcu k prevzatiu priestorov predmetu nájmu a započatiu prevádzky kaviarne. T. j. dnes spoločnosť Sonrisas Gastro, s.r.o. už v rámci prenajatých priestorov divadla aréna definovaných vyššie prevádzkuje divadelnú kaviareň.

Dňa 27.01.2025 bola Bratislavskému samosprávnemu kraju doručená žiadosť spoločnosti Sonrisas Gastro, s.r.o., o prenájom časti pozemku par. registra „C“, par. č. 5187/1, s celkovou výmerou 3538 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka za účelom umiestnenia stavby určenej pre potreby zriadenia kuchyne pre prípravu jedál a nápojov, ktoré budú podávané

v priestoroch, ktoré už má spoločnosť Sonrisas Gastro, s.r.o. prenajaté na základe nájomnej zmluvy z Divadlom Aréna od roku 2024.

Žiadateľ uvádza, že pri prevádzke kaviarne zaznamenal, 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. Práve v tomto kontexte žiadateľ uvádza, že vníma potenciál exteriérových priestorov Divadla Aréna ako kľúčový prvok na rozšírenie zážitku návštevníkov a zatraktívnenie celého priestoru.

Priestory budovy Divadla Aréna však aktuálne neposkytujú žiadne vhodné zázemie pre účely zriadenia kuchyne na prípravu jedál. Z toho dôvodu žiadateľ navrhuje, aby mu bola prenajatá časť pozemku Divadla Aréna v rozsahu 45m², na ktorej dočasne umiestni stavbu, ktorá bude určená na účely prípravy jedál a nápojov, ktoré budú následne podávané v rámci existujúcej prevádzky, ktorú už má žiadateľ v nájme na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s Divadlom Aréna v roku 2024.

V žiadosti o prenájom ďalej žiadateľ ako zdôvodnenie predloženého návrhu uvádza, že kvalitná F&B ponuka v priestoroch Divadla Aréna podľa jeho názoru 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. Navrhnuté gastronomické zázemie a s tým spojené rozšírenie poskytovaných služieb bude podľa žiadateľa motivovať divákov prísť skôr a zotrvať dlhšie, čím sa zvyšuje ich celkový zážitok a pravdepodobnosť opakovaných návštev, navyše poskytne prirodzený priestor na cross-promo divadelných inscenácií a podujatí. Takto koncipovaná ponuka podľa jeho názoru osloví aj širšiu verejnosť, čím pritiahne nových návštevníkov a vytvorí živú komunitnú atmosféru, zlepší celkový zážitok pri návšteve kultúrneho zariadenia a zároveň zvýši pravdepodobnosť opakovaných návštev, čo bude mať nepochybne pozitívny dopad aj na návštevnosť samotného divadla. Vďaka tomu sa areál premení na celodennú kultúrno-gastronomickú destináciu, ktorá bude lákať nielen milovníkov divadla, ale aj gurmánov a lokálnu populáciu.

V tejto súvislosti žiadateľ uvádza, že jeho cieľom je podporiť ešte väčšie prepojenie umenia s bežným životom a umožniť miestnej komunite stať sa aktívnou súčasťou diania, a to prostredníctvom organizácie nasledovných rôznych typov aktivít, ako napríklad:

- **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

V tejto súvislosti uvádzame, že **Divadlo Aréna ako prenajímateľ má** pritom v zmysle už podpísanej nájomnej zmluvy na prevádzku kaviarne z 26.09.2024, **právo určiť, ktoré aktivity/podujatia nájomcu v rámci predmetu nájmu nad rámec štandardnej prevádzky povolí a ktoré nie. Uvedené právo** Divadla Aréna ako prenajímateľa zabezpečuje najmä to, aby činnosť nájomcu nezasahovala do prevádzky divadla, a to najmä počas realizácie predstavení a nenarúšala tak ich priebeh.

Bližší popis zámeru žiadateľa je uvedený v prílohe tohto materiálu, spolu s predbežnou vizualizáciou umiestnenia stavby na pozemku. Finálne umiestnenie ako aj vzhľad stavby ako aj terénnych úprav bude podliehať predchádzajúcemu súhlasu Úradu BSK, čo bude výslovne zakotvené aj v nájomnej zmluve. Zároveň bude musieť byť umiestnenie odsúhlasené aj zo strany príslušného Krajského pamiatkového úradu a Slovenského vodohospodárskeho podniku.

Rozsah nájmu žiadateľ určil v rozmere 45m², pričom konkrétne umiestnenie bude závisieť od vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu SR ako aj Slovenského vodohospodárskeho podniku a technických možností vzhľadom na existujúce inžinierske siete vedené v rámci dotknutej časti pozemku (plynovod). **Predbežný priestor, v rámci ktorého by bol realizovaný požadovaný záber pozemku, je uvedený v prílohe č. 1 uznesenia a je súčasťou tohto materiálu.**

Čo sa týka rozsahu vecného bremena na účely umiestnenia, prevádzkovania, údržby a opravy inžinierskych sietí, tak ten bude určený podľa úradne overeného geometrického plánu skutočného trasovania a záberu inžinierskych sietí.

Po skončení trvania zmluvy, bude nájomca povinný na vlastné náklady stavbu odstrániť a uviesť pozemok do pôvodného stavu, a to všetko na vlastné náklady. Zároveň je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť vybudovanie potrebných inžinierskych sietí. Z uvedeného dôvodu žiada o prenájom pozemku a zriadenie vecného bremena za symbolickú hodnotu.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Pritom najmä, okrem iného, podľa § 4 ods. 1 písm. l) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov, utvára podmienky na tvorbu, prezentáciu a rozvoj kultúrnych hodnôt a kultúrnych aktivít. Žiadateľ popri vykonaní vlastnej investičnej činnosti zlepší ponuku služieb v rámci Divadla Aréna, zatraktívni priestor kultúrnej inštitúcie pre širokú verejnosť pričom daná aktivita s vysokou pravdepodobnosťou priláka do priestorov divadla nových návštevníkov, zlepší ich celkový zážitok pri návšteve kultúrneho zariadenia a zároveň zvýši pravdepodobnosť opakovaných návštev, čo bude mať nepochybne pozitívny dopad aj na návštevnosť samotného divadla.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov o nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. v z. n. p. sa nepoužijú. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Zámer prenajať časť predmetnej cesty vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa 29.01.2025 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohy:

- 1. Príloha č. 1 – označenie dotknutej časti pozemku*
- 2. Žiadosť o prenájom pozemku a zriadenie vecného bremena*

