

Dôvodová správa

PREDMET: Zmena doby nájmu na dobu neurčitú na pozemok v k. ú. Ružinov registra „C“ KN parc. č. 2895/1 vo výmere 1 974 m², ktorý je predmetom nájmu Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0448-22-00 v znení Dodatku č. 08-83-0448-22-01, pre spoločnosť CULTUS Ružinov s.r.o., so sídlom Ružinovská 28, v Bratislave, IČO 35874686.

ŽIADATEĽ: CULTUS Ružinov s.r.o.
Ružinovská 28
821 03 Bratislava
IČO 35874686.

PREDMET ZMENY (PREDĹŽENIE DOBY NÁJMU) :
Pozemok v k. ú. Ružinov reg. „C“ KN, LV č. 2101

parc. č.	druh pozemku	celková výmera	výmera na prenájom
2895/1	Záhrada	1947 m ²	1947 m ²

Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nie sú zverené do správy mestskej časti. Neboli na ne uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL: užívanie predmetu nájmu na kultúrne, športové, voľnočasové aktivity, na založenie a prevádzkovania komunitnej záhrady.

DOBA NÁJMU: neurčitá

VÝŠKA NÁJOMNÉHO v zmysle Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0448 22 00 v znení Dodatku č. 08-83-0448-22-01:
1,00 eur/ rok – za celý predmet nájmu

SKUTKOVÝ STAV

Hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ a spoločnosť CULTUS Ružinov, s.r.o., Ružinovská 28, 821 03 Bratislava, IČO 35874686, ako nájomca, dňa 29.07.2022 uzatvorili Zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-0448-22-00 v znení Dodatku č. 08-83-0448-22-01 (ďalej len „zmluva“), predmetom ktorej je nehnuteľnosť v Bratislave, katastrálne územie Ružinov, pozemok registra „C“ KN parc. č. 2895/1 vo výmere 1947 m², LV č. 2101. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu na kultúrne, športové, voľnočasové aktivity, na založenie a prevádzkovania komunitnej záhrady. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.08.2022 do 30.09.2025 s opciou 1 rok. V zmysle zmluvy čl. 2 ods. 5 „Nájomca je oprávnený uplatniť opciu na predĺženie nájmu o ďalší 1 rok len v prípade, že minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne požiada prenajímateľa o uplatnenie opcie a o uzatvorenie dodatku“. Dodatkom č. 08-83-0448-22-01 bola doba nájmu predĺžená do 30.09.2026.

Nájomca obrátil na prenajímateľa so žiadosťou zmenu doby nájmu z určitej na dobu neurčitú z dôvodu, že má záujem na pozemku registra „C“ KN č. 2895/1 vo výmere 1947 m², LV č. 2101, a naďalej prevádzkovať kultúrne, športové, voľnočasové aktivity, založenie a prevádzkovania komunitnej záhrady.

Návrh na schválenie zmeny zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0448-22-00 zo dňa 29.07.2022 v znení dodatku č. 08-83-0448-22-01 uzatvorenej so spoločnosťou CULTUS Ružinov s.r.o., so sídlom Ružinovská 28, v Bratislave, IČO 35874686, spočívajúcej doby nájmu určitej na dobu neurčitú je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26.02.2026 z dôvodu, že nájomca užíva predmet nájmu na kultúrne, športové, voľnočasové aktivity, na založenie a prevádzkovania komunitnej záhrady čo prispeje k skvalitneniu života v danej komunite a zmena podstatných náležitostí zmluvy podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

STANOVISKÁ k zmene nájmu z doby určitej na dobu neurčitú

- **Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti:** územnoplánovacia informácia zo dňa 22.04.2026. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie:
OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie B
- **Stanovisko technickej infraštruktúry:** stanovisko zo dňa 09.04.2026, súhlasí s predĺžením nájmu zmenou na dobu neurčitú.
- **Oddelenie životného prostredia:** stanovisko zo dňa 08.04.2026, súhlasí s predĺžením doby nájmu s podmienkami:
 - dodržiavať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - žiadateľ, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva je povinný zabezpečiť preventívne opatrenia na predchádzanie prenosným ochoreniam, najmä reguláciu živočíšnych škodcov deratizáciou na dotknutých pozemkoch a objektoch, a to v rozsahu zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov a v súlade s nariadeniami orgánu verejného zdravotníctva. Túto povinnosť je potrebné plniť po dobu trvania nájomnej zmluvy,
 - dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
 - dodržiavať zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
 - pozemok užívať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a ich pásiem ochrany a k ohrozeniu alebo znečisteniu pôdy, podzemných alebo povrchových vôd,
 - pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať prislúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy (s dôrazom na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
 - odvádzanie vôd z povrchového odtoku, odvodnenie spevnenej plochy, komunikácie parkovacích, alebo odstavných plôch realizovať v súlade so znením prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov (s dôrazom na plnenie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
 - na zodpovednosť za prípadne spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené užívaním pozemkov žiadateľom/nájomcom,
 - dodržiavanie čistoty a poriadku v súlade s VZN mestskej časti Ružinov č.14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava – Ružinov v znení VZN č. 6/2019,

- pri nakladaní so vzniknutými odpadmi sa bude dodržiavať hierarchia odpadového hospodárstva, všeobecne záväzné právne predpisy v odpadovom hospodárstve, najmä zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
- po skončení nájomnej zmluvy budú pozemky vyčistené od prípadných odpadov na náklady žiadateľa/nájomcu zaviazat' žiadateľa, aby ako držiteľ biologicky rozložiteľného odpadu prednostne
- pri realizácii činnosti je nájomca povinný obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou

Poznámka: Podmienky, ktoré nie sú uvedené v zmluve, tak tie ktoré nie sú budú zapracované do návrhu dodatku.

- **Oddelenie tvorby mestskej zelene:** stanovisko zo dňa 13.04.2026, súhlasí s predĺžením nájmu na dobu neurčitú.
- **Oddelenie dopravného inžinierstva:** stanovisko zo dňa 29.04.2026, s predĺžením doby nájmu na dobu neurčitú súhlasí.
- **Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:** stanovisko zo dňa 09.04.2026, súhlasí s nájmom pozemku.
- **Oddelenie parkovania:** o stanovisko bolo požiadané súbornou žiadosťou dňa 08.04.2026.
- **Sekcia správy a údržby ciest:** stanovisko bolo požiadané súbornou žiadosťou dňa 08.04.2026.
- **Oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky:** stanovisko zo dňa 10.04.2026, súhlasí s predĺžením doby nájmu pozemku podmienkou, že nájmom pozemku alebo jeho časti nesmie byť dotknutá prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení VO a MOS v dotknutom území a jeho bezprostrednom okolí. Nájomca v prípade potreby musí umožniť správcovi VOS a MOS, spol. Technické siete Bratislava, a.s. realizáciu potrebných úkonov pre zabezpečenie spoľahlivej prevádzky zariadení VO a MOS v nevyhnutnom rozsahu.
Poznámka: Podmienky budú zapracované do dodatku.
- **Oddelenie miestnych daní a poplatkov:** o stanovisko bolo požiadané súbornou žiadosťou zo dňa 08.04.2026.
- **Oddelenie účtovníctva a pohľadávok:** informácia zo dňa 15.04.2026, neeviduje pohľadávku voči žiadateľovi.

Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov: o stanovisko bolo požiadané listom zo dňa 30.04.2026.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, zverejnilo dňa 02. 06. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer zmeny doby nájmu v zmluve o nájme pozemku v znení jej dodatku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.