

## Dôvodová správa

**PREDMET:** Zmena podmienok týkajúcich sa Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0322-07-00 v znení dodatku č. 08-83-0322-07-01, ktorej predmetom nájmu je pozemok reg. „C“ KN parc. .č. 15688/66, k. ú. Ružinov, Ružinovská ulica, uzatvorenej s Minderesom Azirim – U AZIRIHO

**ŽIADATEĽ/NÁJOMCA:** Mindres Aziri – U AZIRIHO

**IČO:** 32099541

Zmena nájomcu z **Minderesa Aziriho – U AZIROHO** na spoločnosť:

**ZIBID, s. r. o.**

**Toplianska 14**

**821 07 Bratislava**

**IČO 43882528,**

### **PREDMET ZMENY :**

Pozemok v k. ú. Ružinov reg. „C“ KN, LV č. 1201

parc. č.	druh pozemku	celková výmera	pôvodná výmera na prenájom	zväčšená výmera o 12 m <sup>2</sup>
15568/66	zastavaná plocha a nádvorie	846 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>

Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nie je zverený do správy mestskej časti. Neboli naň uplatnené reštitučné nároky.

### **ÚČEL NÁJMU:**

Užívania pozemku pod stánkom a jeho prevádzkovania na výrobu a predaj zmrzliny a rýchleho občerstvenia.

**DOBA NÁJMU :** neurčitá

### **VÝŠKA NÁJOMNÉHO :**

**0,50 eur/m<sup>2</sup>/deň (182,50 eur/m<sup>2</sup>/rok)**, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky č. 5/2023 zo dňa 25.05.2023 o dani za užívanie verejného priestranstva § 6 ods. d) bod 2 ods. 2b), čo pri výmere 32 m<sup>2</sup>, predstavuje ročne sumu 5840,00 eur.

### **SKUTKOVÝ STAV:**

Dňa 13.06.2007 Hlavné mesto SR Bratislava (ako prenajímateľ) uzatvorilo s Minderesom Azirim – U AZIRIHO, IČO: 32099541 (ako nájomcom) Zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-0322-07-00 v znení Dodatku č. 08-83-0322-07-001 (ďalej len „nájomná zmluva“), ktorej predmetom je nájom pozemku registra „C“ parc. č. 15568/14 (uvedený pozemok bol rozdelený a v súčasnosti má pozemok parcelné číslo 15568/66) vo výmere 20 m<sup>2</sup>. Účelom nájmu je umiestnenie a prevádzkovanie stánku, ako stavby dočasnej, na výrobu a predaj zmrzliny. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú.

Nájomca plánuje rozšíriť pôvodný stánok, z pôvodnej výmery 20 m<sup>2</sup> na výmeru 32 m<sup>2</sup>, teda zväčšenie bude o 12 m<sup>2</sup>, pričom v rozšírenej časti plánuje predaj rýchleho občerstvenia na priamu konzumáciu – kebab. Na základe uvedeného sa nájomca obrátil na prenajímateľa so žiadosťou o rozšírenie predmetu nájmu o výmeru 12 m<sup>2</sup>, teda z pôvodnej výmery 20 m<sup>2</sup> na výmeru 32 m<sup>2</sup>. Zároveň požiadal o zmenu nájomcu z Minderesa Aziriho – U AZIRIHO, IČO: 32099541 na

spoločnosť ZIBID, s. r. o., so sídlom Toplianska 14, v Bratislave, IČO 43882528, ktorej je jediným spoločníkom aj konateľom.

Návrh na schválenie zmeny zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0322-07-00 zo dňa 13.06.2007 v znení dodatku č. 08-83-0322-07-01 uzatvorenej s Minderesom Azirim – U AZIRIHO, spočívajúcej v rozšírení predmetu nájmu a zmeny právnej formy nájomcu 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 ide o rozšírenie predmetu nájmu platnej nájomnej zmluvy o ďalšiu časť prenajatého pozemku a zmeny nájomcu.

### STANOVISKÁ k nájmu pozemku:

- **Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti:** územnoplánovacia informácia zo dňa 23.3.2026. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie:  
ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie
- **Stanovisko technickej infraštruktúry:** stanovisko zo dňa 26.02.2026, súhlasí s rozšírením predmetu nájmu.
- **Oddelenie životného prostredia:** stanovisko zo dňa 12.11.202, súhlasí s rozšírením predmetu nájmu s podmienkami:
  - dodržiavať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - žiadateľ (nájomca) je povinný vykonávať preventívne opatrenia na predchádzanie vzniku a šíreniu prenosných ochorení, vrátane dezinfekcie a regulácie živočíšnych škodcov (deratizácie a dezinfekcie), a to v rozsahu vyplývajúcom z jeho prevádzkovej činnosti na dotknutom pozemku a podľa pokynov a opatrení orgánov verejného zdravotníctva a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
  - prevádzkovateľ/nájomca bude, v súlade s hierarchiou odpadového hospodárstva, predchádzať vzniku odpadu minimalizovaním predávaných a používaných jednorazových obalov a zabezpečiť kôš na odpad prístupný zákazníkom občerstvenia
  - prevádzkovateľ bude s biologicky rozložiteľným kuchynským a reštauračným odpadom nakladať v súlade s § 16 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy v platnom znení
  - dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - VZN mestskej časti Ružinov č.14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava – Ružinov v znení VZN č. 6/2019.
  - 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,
  - dodržiavať zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon),
  - prístavbu stánku, užívať a prevádzkovať tak a 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,

- odvodnenie spevnenej plochy, prístavby stánku, 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),

- pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať prislúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy (s dôrazom na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),

- na zodpovednosť za prípadne spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené realizáciou, užívaním a prevádzkou prístavby stánku a užívaním pozemku žiadateľom v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh.

Pri nájme pozemku žiadateľovi/nájomcovi v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh určiť zodpovednosť za všetky nadzemné a podzemné objekty/stavby/siete nachádzajúce sa na dotknutom pozemku a zodpovednosť za plnenie povinností ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi, vydanými rozhodnutiami, stanoviskami a vyjadreniami vo vzťahu k užívaniu a prevádzke predmetných objektov/stavieb/sietí na dotknutom pozemku.

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

- **Oddelenie tvorby mestskej zelene:** stanovisko zo dňa 18.03.2026, súhlasí s rozšírením predmetu nájmu.

- **Oddelenie dopravného inžinierstva:** stanovisko zo dňa 05.03.2026, súhlasí s rozšírením predmetu nájmu s podmienkami:

- v zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov je v súbehu s Ružinovskou ul., na jej južnej strane, uvažované s vedením cyklistickej trasy. Cyklistická trasa v tomto čase nie je ešte projekčne spracovaná, evidujeme však súhlasné stanovisko k nájmu vydané kompetentným OPaCD, na základe čoho je zrejmé, že územné rezervy pre jej realizáciu v budúcnosti ostanú zachované.

- rozsah záujmového pozemku nesmie zasiahnuť do súčasného chodníka vedúceho do parku A. Hlinku, ani zredukovať jeho súčasné šírkové parametre.

Odporúča: Hlavné mesto SR Bratislava pripravuje realizáciu stavby „Modernizácia električkových tratí – Ružinovská radiála“. Aj keď – v zmysle projektovej dokumentácie, ktorú máme k dispozícii na našom oddelení - neevidujeme priamu kolíziu oboch zámerov, odporúčame k nájmu vyžiadať vyjadrenie Projektovej kancelárie magistrátu (zabezpečuje prípravu modernizácie).

**Projektovej kancelárie magistrátu** - stanovisko zo dňa 29.04.2026: Podľa predloženej PD od nájomcu by nemalo prísť do kolízie. Oddelenie projektová kancelária magistrátu nemá pripomienku k návrhu. Avšak požaduje zapracovať do nájomnej zmluvy: že v čase výstavby nesmú byť umiestnené žiadne stoly a stoličky, resp. nejakú výsuvnú markízu.

*Poznámka: podmienky budú zapracované do návrhu dodatku ku zmluve.*

- **Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:** stanovisko zo dňa 26.02.2026, súhlasí s r nájmom pozemku.

- **Oddelenie parkovania:** stanovisko zo dňa 23.03.2026, súhlasí s rozšírením predmetu nájmu, nezasahuje do súčasných ani budúcich plánov parkovacej politiky.

- **Sekcia správy a údržby ciest:** stanovisko zo dňa 09.03.2026, súhlasí s rozšírením predmetu nájmu.

- **Oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky:** stanovisko zo dňa 15.01.2026, súhlasí s rozšírením premetu nájmu s 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**: stanovisko zo dňa 19.03.2026, odporúča nájom požadovaného pozemku.
- **Oddelenie účtovníctva a pohľadávok**: informácia zo dňa 04.05.2026, neeviduje pohľadávku vyplývajúcej z nájomnej zmluvy voči žiadateľovi.

**Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov**: stanovisko zo dňa 13.04.2026 súhlasí s rozšírením predmetu nájmu.

*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 rozšírenia predmetu nájmu v zmluve o nájme pozemku č. 08-83-0322-07-00 a zmeny nájomcu z dôvodu hodného osobitného zreteľa.*