

DÔVODOVÁ SPRÁVA

PREDMET:

Návrh na zmenu podmienok nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa zmluvy o nájme uzatvorenej s nájomcom Občianske združenie Divadlo West so sídlom v Bratislave.

ŽIADATEĽ:

Občianske združenie Divadlo West

Fraňa Kráľa 25, 811 05 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

IČO: 31746748

Zast.: Ľubomír Roman

(ďalej len „Nájomca“)

PREDMET NÁJMU:

Aktuálny predmet nájmu

A) pozemky v k. ú. Petržalka, LV 1:

	LV	parc. č.	druh pozemku	výmera
1.	1	5130/1	zastavané plochy	685 m ²
2.	1	5130/2	zastavané plochy	35 m ²
3.	1	5130/3	zastavané plochy	47 m ²
4.	1	5129/2	zastavané plochy	1 313 m ²
5.	1	5131	zastavané plochy	420 m ²
6.	1	5132/1	zastavané plochy	93 m ²
7.	1	5130/4	ostatné plochy	943 m ²
8.	1	5132/2	ostatné plochy	247 m ²
9.	1	5129/3	ostatné plochy	31 m ²

Celková výmera pozemkov 3.814 m²

B) stavba so súpis č. 1869 na pozemkoch:

-	parc. č. 5130/1	–	objekt bývalého zájazdového hostinca
-	parc. č. 5131	–	objekt koniarne

Navrhovaný predmet nájmu

A) pozemky v k. ú. Petržalka, LV 1:

	LV	parc. č.	druh pozemku	výmera
1.	1	5130/1	zastavané plochy	685 m ²
2.	1	5130/2	zastavané plochy	35 m ²
3.	1	5130/3	zastavané plochy	47 m ²
4.	1	5130/4	ostatné plochy	943 m ²
5.	1	5129/2	zastavané plochy	358 m ²
6.	1	5131	zastavané plochy	420 m ²
7.	1	5132/1	zastavané plochy	93 m ²
8.	1	5132/2	ostatné plochy	100 m ²
9.	1	5135/2	zastavané plochy	127 m ²
10.	1	5136/6	zastavané plochy	33 m ²

Celková výmera pozemkov 2.841 m²

B) stavba so súpis č. 1869 na pozemkoch:

- | | | | |
|---|-----------------|---|--------------------------------------|
| - | parc. č. 5130/1 | – | objekt bývalého zájazdového hostinca |
| - | parc. č. 5131 | – | objekt koniarne |

ÚČEL NÁJMU:

Aktuálny:

- rekonštrukcia predmetu nájmu;
- prevádzka reštauračného zariadenia;
- prevádzka klubu starostu MČ Petržalka;
- prevádzka domovu pre starších a postihnutých umelcov;
- prevádzka kancelárií;
- kultúrne aktivity pre verejnosť.

Nový:

- prevádzka reštauračného zariadenia;
- prevádzka súkromnej školy;
- prevádzka kancelárií;
- kultúrne aktivity pre verejnosť.

DOBA NÁJMU:

Aktuálna – na dobu určitú 35 rokov, t. j. do 30.09.2031

Navrhovaná – na dobu určitú, a to do 31.12.2036.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Aktuálne: 6.241,00 EUR/rok – bez indexácie nájomného

Navrhované: 131.664,00 EUR/rok – každoročná indexácia nájomného

SKUTKOVÝ STAV:

Predmet nájmu bol daný do nájmu Nájomcovi na základe zmluvy z roku 1996 bez predchádzajúcej verejnej súťaže. Nájomca po začatí nájomného vzťahu preinvestoval svoje financie do rekonštrukcie predmetu nájmu, čo bolo v tom čase aj zohľadnené vo výške nájomného. Z dôvodu nenaplnenia časti účelu nájmu - prevádzka domovu pre starších a postihnutých umelcov, má nájomca v pláne, časť predmetu nájmu, ktorá bola prevádzkovaná za týmto účelom prerobiť na materskú školu spolu s novým podnájomcom – spoločnosťou Funiversity, s.r.o., a z tohto dôvodu požiadal aj o zmenu, resp. o doplnenie účelu nájmu – prevádzkovanie materskej školy.

Návrh nájomcu je taktiež predĺženie nájomnej zmluvy o ďalších 10 rokov, t.j. nájomná zmluva by trvala do 30.09.2041 (pôvodne by nájom skončil 30.09.2031).

Nájomca taktiež navrhuje zvýšenie úhrady nájomného, pričom súhlasí s každoročnou indexáciou nájomného. Toto zvýšené nájomné by bolo hradené od okamihu nadobudnutia právoplatnosti a účinnosti dodatku k nájomnej zmluve.

Z dôvodu plánovaného využitia časti pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Petržalka, parc. č. 5132/2, parc. č. 5129/3 a parc. č. 5129/2 pre účely hlavného mesta SR Bratislava, sa zmluvné strany dohodli na vyňatí časti týchto pozemkov z predmetu nájmu.

Navrhované zmeny zmluvy predkladáme 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. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, z dôvodu, že ide o nájom nehnuteľností, u ktorých má nájomca záujem o predĺženie nájomnej zmluvy a inú zmenu nájomnej zmluvy.

STANOVISKÁ K NÁJMU:

Útvar hlavného architekta

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 24.09.2025 – súhlasí s nájomom.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 19.08.2025 - bez pripomienok.

Sekcia dopravy

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 18.08.2025 – súhlasí s nájomom.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 01.09.2025 – súhlasí s nájomom.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 25.09.2025 – súhlasí s nájomom.

Sekcia digitalizácie

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 15.08.2025 – súhlasí s nájomom s podmienkami.

- *Podmienky budú zapracované do nájomnej zmluvy.*

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 28.08.2025 – súhlasí s nájomom.

Sekcia životného prostredia

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 04.09.2025 – súhlasí s nájomom s podmienkami

- *Podmienky budú zapracované do nájomnej zmluvy.*

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 24.09.2025 – súhlasí s nájomom s podmienkami.

Sekcia financií

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 20.08.2025 – k dátumu 19.08.2025 neevidujú zostatok nedaňovej pohľadávky po splatnosti

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 06.09.2025 – nájom odporúča.

Mestská časť Bratislava – Petržalka, stanovisko zo dňa 19.09.2025 – súhlasí s nájomom s podmienkami.

- *Podmienky budú zapracované do nájomnej zmluvy.*