



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

Materiál určený na rokovanie:

Miestnej rady dňa:

13.04.2026

Miestneho zastupiteľstva dňa:

21.04.2026

Návrh

na dlhodobý nájom nebytového priestoru - stavby so súpisným č. 12379, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 5539/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96m² na Latorickej ulici na obdobie 15 rokov od 01.05.2026 za účelom rekonštrukcie a zhodnotenia nebytového priestoru, vytvorenia komunitného priestoru v rámci prevádzky kaviarne, cukrárne alebo obdobnej gastro prevádzky, zabezpečenia verejnoprospešných služieb pre obyvateľov mestskej časti (hygienické zariadenie aj pre návštevníkov areálu, požičovňa športového náradia) v prospech: Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. skrátený názov: bppb, s.r.o. IČO: 35 815 353 so sídlom: Priekopnícka 19, Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 7 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, čl. 8 ods. 11 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice

Predkladá:

Mgr. Kristián Kevický
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

- vyjadrenie miestnej rady
- návrh uznesenia
- dôvodová správa
- Zmluva o nájme (návrh)

Spracoval:

Vlasta Pavlačková
referent EOaSM

Vyjadrenie miestnej rady (zasadnutie dňa 13.04.2026)

UZNESENIE č. 311/2022-2026/MR

Miestna rada **berie na vedomie** predložený návrh na dlhodobý nájom nebytového priestoru - stavby so súpisným č. 12379, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 5539/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96m² na Latorickej ulici na obdobie 15 rokov v prospech bppb, s.r.o. a **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu **schváliť** predložený návrh uznesenia.

Vyjadrenie komisií

Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu:

Komisia sociálnych vecí a zdravotníctva:

Komisia školstva:

Komisia kultúry, mládeže a športu:

Komisia územného plánu, výstavby, životného prostredia, odpadov a cestného hospodárstva:

Návrh uznesenia

Uznesenie č.:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice po prerokovaní:

schvaľuje

dlhodobý nájom nebytového priestoru - stavby so súpisným č. 12379, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 5539/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96m² na Latorickej ulici na obdobie 15 rokov od 01.05.2026 za účelom rekonštrukcie a zhodnotenia nebytového priestoru, vytvorenia komunitného priestoru v rámci prevádzky kaviarne, cukrárne alebo obdobnej gastro prevádzky, zabezpečenia verejnoprospešných služieb pre obyvateľov mestskej časti (hygienické zariadenie aj pre návštevníkov areálu, požičovňa športového náradia) **v prospech:** Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. skrátený názov: bppb, s.r.o. IČO: 35 815 353 so sídlom: Priekopnícka 19, Bratislava **ako prípad hodný osobitného zreteľa** v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 7 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, čl. 8 ods. 11 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

Dôvodová správa

Predmet nájmu:

Nebytový priestor nachádzajúci sa v stavbe:

- so súpisným číslom: 12379,
- druh stavby: budova obchodu a služieb,
- popis stavby: obchodný priestor,
- postavená na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 5539/4,
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- výmera pozemku: 96 m²,
- katastrálne územie: Podunajské Biskupice,
- obec: Bratislava – Podunajské Biskupice,
- okres: Bratislava II,
- zapísané na liste vlastníctva č. 1395.

Doba nájmu: 15 rokov od 01.05.2026

Nájomca:

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. skrátený názov: bppb, s.r.o. IČO: 35 815 353 so sídlom: Priekopníka 19, Bratislava

Skutkový stav:

Predkladaný materiál sa týka návrhu na schválenie nájmu nebytového priestoru nachádzajúceho sa v objekte na Latorickej ulici v Bratislave, súpisné číslo 12379, zapísaného na liste vlastníctva č. 1395 pre katastrálne územie Podunajské Biskupice. Predmetná nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a je zverená do správy mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice. Objekt bol do roku 2021 využívaný ako maloobchodná predajňa drogerie. Po ukončení tejto prevádzky zostal priestor dlhodobo nevyužívaný. Napriek tomu, že je uzamknutý, jeho technický stav sa postupne zhoršuje a objekt je opakovane vystavený vandalizmu. Dlhodobá nevyužívanosť objektu zároveň negatívne vplyva na estetickú aj funkčnú kvalitu verejného priestoru v jeho okolí.



Z odborného hľadiska ide o situáciu, ktorá zodpovedá tzv. „broken windows effect“ (teórii rozbitých okien), podľa ktorej zanedbané a neudržiavané objekty vysielajú signál absencie kontroly a záujmu o územie, čo vedie k zvýšenej miere vandalizmu, rizikového správania a postupnej degradácii prostredia.

Takýto stav je v priamom rozpore so snahou mestskej časti o zvyšovanie kvality verejného priestoru a bezpečnosti v území.



Je potrebné zdôrazniť, že tento negatívny stav kontrastuje s výrazným rozvojom a revitalizáciou širšieho okolia predmetného objektu v posledných rokoch. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza športovo-rekreačný areál, ktorý bol postupne modernizovaný a doplnený o nové prvky. Ide najmä o basketbalové ihrisko so špeciálnym povrchom, hokejbalové ihrisko, pumptrack, rekonštruované detské ihrisko a zónu na cvičenie s vlastnou váhou vybavenú hrazdami, rebrinami a ďalšími prvkami. Súčasťou areálu je aj cykloservisný stojan, ktorý však vzhľadom na absenciu prirodzenej kontroly v území opakovane čelí poškodeniam spôsobeným vandalizmom. Lokalita má zároveň významný občiansky charakter, keďže sa nachádza v bezprostrednej blízkosti Gymnázia F. G. Lorcu, materskej školy a knižnice. Ide teda o priestor s vysokou koncentráciou detí, mládeže a rodín, ktorý je intenzívne využívaný, avšak dlhodobo postráda adekvátne zázemie a služby zodpovedajúce jeho významu.

Navrhované riešenie vychádza z moderných prístupov k správe verejného priestoru, podľa ktorých je jedným z najúčinnějších nástrojov prevencie nežiaducich javov aktívne využívanie územia a prítomnosť ľudí. Tento princíp, označovaný ako „natural surveillance“ (prirodzený dohľad), spočíva v tom, že prítomnosť osôb vo verejnom priestore znižuje anonymitu prostredia, zvyšuje pravdepodobnosť odhalenia nežiaducich aktivít a tým prispieva k prevencii vandalizmu a zvýšeniu bezpečnosti. Sfunkčnením objektu a jeho začlenením do života lokality dôjde k posilneniu tohto efektu a k lepšej ochrane verejného majetku, vrátane športových zariadení a detského ihriska. Z ekonomického hľadiska predstavuje navrhovaný model efektívne riešenie, ktoré umožňuje zhodnotenie majetku mestskej časti bez potreby využitia verejných finančných prostriedkov. Investícia do rekonštrukcie bude realizovaná nájomcom a bude započítaná voči nájomnému.

Navrhovaný prenájom je predkladaný na schválenie z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to najmä v súlade s ustanoveniami Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti, ktoré umožňujú takýto postup v prípadoch podporujúcich komunitné aktivity a zvyšovanie kvality života v území. V danom prípade ide o komplexný projekt, ktorý spája investičný, komunitný, bezpečnostný a sociálny rozmer a predstavuje racionálne a udržateľné riešenie dlhodobo nevyhovujúceho stavu objektu.

Na základe uvedeného sa navrhuje schváliť nájom nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Základné podmienky nájmu:

- doba nájmu: 15 rokov,
- nájomné bude počas nájmu započítavané voči investícii nájomcu,
- maximálna výška uznanej investície: 150 000 eur,
- všeobecná hodnota nájomného za obdobie trvania nájmu: 150 000 eur
- výška nájmu: 4310 eur

Osobitné podmienky prevádzky:

- prevádzka bude mať charakter **kaviarne, cukrárne alebo obdobnej gastro prevádzky**, prevádzka môže byť zabezpečená aj prostredníctvom podnájmu za podmienok vopred schválených mestskou časťou a s jej predchádzajúcim súhlasom
- nebude umožnený predaj alebo podávanie alkoholických nápojov s výnimkou piva, vína a miešaných nápojov s obsahom alkoholu do 17 %,
- súčasťou prevádzky bude zabezpečenie:
 - požičovne športového vybavenia (najmä lôpt),
 - sprístupnenia hygienických zariadení pre verejnosť,
 - starostlivosti o cykloservisný stojan v športovom areáli.

Dôvod hodný osobitného zreteľa:

Dôvod hodný osobitného zreteľa je daný najmä tým, že:

- predmetný priestor bude využívaný ako **komunitný priestor slúžiaci obyvateľom mestskej časti** (pričom zabezpečí dostupnosť základných služieb a podporu komunitných aktivít),
- nájomca realizuje rekonštrukciu a investície v maximálnej výške 150 000 EUR bez priameho kapitálového zaťaženia rozpočtu mestskej časti, čím dôjde k zhodnoteniu majetku a zvýšeniu jeho využiteľnosti,
- prevádzka zabezpečí verejnoprospešné služby (sprístupnenie hygienických zariadení, požičovňa športového vybavenia), ktoré otvoria priestor širokej verejnosti a zvýšia kvalitu života v lokalite,
- pravidelné využívanie a prevádzková prítomnosť v priestore prispieje k prirodzenému komunitnému dohľadu (natural surveillance), čím sa zníži riziko vandalizmu a rizikového správania a zvýši bezpečnosť verejného priestoru vrátane detského ihriska a celého športového areálu,
- navrhované užitie podporuje sociálnu inklúziu (prístup pre seniorov, rodiny a osoby so zdravotným postihnutím) a environmentálne aspekty (triedenie odpadu,
- ide o využitie, ktoré podporuje komunitné aktivity, sociálne väzby a zvyšovanie kvality života v mestskej časti v súlade so Zásadami hospodárenia.

Týmto sú naplnené podmienky podľa čl. 8 ods. 11 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice – „uskutočňovanie činností podporujúcich komunitné aktivity, zvyšovanie kvality života v mestskej časti a ochranu životného prostredia a zelene“.



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Podunajské Biskupice v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice schválené Uznesením č. 128/2022-2026 dňa 12.12.2023 zverejňuje svoj zámer prenajať nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a podľa Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku č. 118807052500 zo dňa 17.10.2025 zverený do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice z dôvodu hodného osobitného zreteľa:

Zverejnenie zámeru na nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Mestská časť Bratislava-Podunajské Biskupice v súlade s:

- § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
- § 7 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
- čl. 8 ods. 11 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

zverejňuje zámer prenajať majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa:

Predmet nájmu

Nebytový priestor nachádzajúci sa v stavbe:

- stavba so súpisným číslom: **12379**,
- druh stavby: **budova obchodu a služieb**,
- popis stavby: **obchodný priestor**,
- postavená na pozemku parcely registra „C“ parc. č. **5539/4**,
- druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie**,
- výmera pozemku: **96 m²**,
- katastrálne územie: **Podunajské Biskupice**,
- obec: **Bratislava – Podunajské Biskupice**,
- okres: **Bratislava II**,
- zapísané na liste vlastníctva č. **1395**.

Objekt Latorická je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/1 k celku a podľa Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku č. 118807052500 zo dňa 17.10.2025 je zverený do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice.

Nájomca

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. skrátený názov: bppb, s.r.o.

IČO: 35 815 353

so sídlom: Priekopnícka 19, Bratislava

Účel nájmu

- rekonštrukcia a zhodnotenie nebytového priestoru a budovy súpisné číslo 12379,
- vytvorenie komunitného priestoru v rámci prevádzky kaviarne, cukrárne alebo obdobnej gastro prevádzky,

- zabezpečenie verejnoprospešných služieb pre obyvateľov mestskej časti (hygienické zariadenie aj pre návštevníkov areálu, požičovňa športového náradia).

Základné podmienky nájmu

- doba nájmu: 15 rokov,
- nájomné bude počas nájmu započítavané voči investícii nájomcu,
- maximálna výška uznanej investície: 150 000 eur,
- všeobecná hodnota nájomného za obdobie trvania nájmu: 150 000 eur

Osobitné podmienky prevádzky

- prevádzka bude mať charakter **kaviarne, cukrárne alebo obdobnej gastro prevádzky**, prevádzka môže byť zabezpečená aj prostredníctvom podnájmu za podmienok vopred schválených mestskou časťou a s jej predchádzajúcim súhlasom
- nebude umožnený predaj alebo podávanie alkoholických nápojov s výnimkou piva, vína a miešaných nápojov s obsahom alkoholu do 17 %,
- súčasťou prevádzky bude zabezpečenie:
 - požičovne športového vybavenia (najmä lôpt),
 - sprístupnenia hygienických zariadení pre verejnosť za regulovanú cenu,
 - starostlivosti o cykloservisný stojan v športovom areáli.

Dôvod hodný osobitného zreteľa

Dôvod hodný osobitného zreteľa je daný najmä tým, že:

- predmet nájmu bude využívaný ako **komunitný priestor slúžiaci obyvateľom mestskej časti**,
- dôjde k jeho rekonštrukcii a zhodnoteniu bez priameho dopadu na rozpočet mestskej časti,
- prevádzka zabezpečí dostupnosť služieb pre verejnosť a podporu komunitného života,
- sfunkčnenie priestoru a jeho aktívne využívanie vytvorí podmienky **pre prirodzený komunitný dohľad (natural surveillance)**, tento mechanizmus prispeje k prevencii vandalizmu, rizikového správania a zvýšeniu bezpečnosti v lokalite, dôjde k lepšej ochrane verejného priestoru a majetku mestskej časti, najmä detského ihriska a športového areálu,
- ide o využitie, ktoré podporuje komunitné aktivity, sociálne väzby a zvyšovanie kvality života v mestskej časti v súlade so Zásadami hospodárenia.

Týmto sú naplnené podmienky podľa čl. 8 ods. 11 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice – „uskutočňovanie činností podporujúcich komunitné aktivity, zvyšovanie kvality života v mestskej časti a ochranu životného prostredia a zelene“.

Tento zámer nájmu bude predložený na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava- Podunajské Biskupice na jeho rokovaní dňa 21.4.2026.

V Bratislave dňa 2.4. 2026

Ing. Roman Lamoš, MBA, v.r.
starosta

Zverejnené na úradných tabuliach mestskej časti

od: 2/4/2026

do: 21/4/2026