MESTSKÁ ČASŤ
Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 4. 11. 2025

K bodu č.: 5

Návrh
na úpravu podmienok nájmu za nebytové priestory v objekte spoločenského domu žiadateľovi – Peter Drahoš - KomSIs Slovakia z dôvodu hodného osobitného zreteľa

---

Predkladateľ:
Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanoviská komisií
4. Žiadosť

Spracovateľ:
Ing. Jaroslava Liďáková
referát drobných stavieb, pozemkov
a prideľovania súpisných čísel

November 2025

I.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2025
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 4. 11. 2025

Názov bodu programu:
Návrh na úpravu podmienok nájmu za nebytové priestory v objekte spoločenského domu žiadateľovi – Peter Drahoš - KomSIs Slovakia z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e
a)
v súlade s § 9aa ods. 2 pís. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a v súlade s čl.11. ods. 1. písmena n) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica
úpravu podmienok nájmu nebytových priestorov v spoločenskom dome so súpisným číslom 7425 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2821 nachádzajúcom sa na Gbelskej ulici č. 6 v MČ Bratislava - Záhorská Bystrica, na pozemku reg. „C" KN parc. č. 1719/4, k. ú. Záhorská Bystrica žiadateľovi Peter Drahoš - KomSIs Slovakia so sídlom Tatranská 10, 841 06 Bratislava a to znížením na sumu 748,- € mesačne + prevádzkové náklady s trvaním nájmu do 31. 3. 2026

s p o d m i e n k o u

uzatvorenia dodatku nájomnej zmluvy v zmysle schválených podmienok do 30. 11. 2025. V prípade, že do tohto dátumu nedôjde k podpísaniu dodatku nájomnej zmluvy, toto uznesenie stráca platnosť.

b)
Dôvod hodný osobitného zreteľa:
Dôvodom hodným osobitného zreteľa v súlade s čl.11. ods. 1. písmena n) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica je „Nájom nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom."

II.
Dôvodová správa

Predmet: nebytové priestory v spoločenskom dome so súpisným číslom 7425 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2821 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, nachádzajúcom sa na Gbelskej ulici č. 6 v MČ Bratislava - Záhorská Bystrica, na pozemku reg. „C" KN parc. č. 1719/4, k. ú. Záhorská Bystrica.

Špecifikácia prenájmu:

K.ú.	Parc. č.	LV	súpisné číslo stavby	výmera prenájmu	účel nájmu
Záhorská Bystrica	1719/4	2821	7425	263 m^2	reštauračné služby
z toho				138 m^2	reštaurácia
				125 m^2	ostatné priestory

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica obdržala žiadosť spoločnosti Peter Drahoš - KomSIs Slovakia so sídlom Tatranská 10, 841 06 Bratislava o prehodnotenie a zníženie nájomného za nebytové priestory v spoločenskom dome, v ktorých žiadateľ prevádzkuje reštauráciu Corona bar.

Toho času je možné prenajímať nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou, priamym prenájmom, okrem prípadov uvedených v § 9aa ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

V zmysle schválených Zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica sa upravujú spôsoby prenájmu majetku obcí na základe obchodnej verejnej súťaže, na základe dobrovoľnej dražby, priamym nájmom nehnuteľného majetku a nájmu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Žiadateľ má na vyššie uvedené priestory uzatvorenú zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 31. 3. 2022 s trvaním do 31. 3. 2027, kde má stanovené mesačné nájomné 1284,58 € (15 415,- € ročne) za nebytové priestory a 170,- € za prevádzkové náklady. Ku dňu 1. 1. 2023 a následne k 1. 1. 2024 bola výška nájomného na základe potvrdenia Štatistického úradu Slovenskej republiky o miere inflácie upravená, čím sa mesačné nájomné postupne navýšilo na sumu 1496,00 €. + 170,00 € energie.

Listom doručeným dňa 8. 10. 2025 p. Drahoš požiadal mestskú časť o prehodnotenie a zníženie výšky nájomného minimálne o polovicu, nakoľko ako vo svojej žiadosti uvádza, je pre neho za súčasnej situácie nájomné v tejto výške likvidačné. Ako dôvod uvádza rapídne

zhoršenie situácie v gastrosektore od začiatku roku 2023, ktorá je v súčasnosti v jeho prípade horšia ako počas pandémie v rokoch 2020 – 2022.
V predchádzajúcom období bolo žiadateľovi uznesením č. 76/2023 zo dňa 3. 10. 2023 schválené zníženie nájomného o cca 26 % v trvaní od 1. 10. 2023 do 31. 3. 2024.
Žiadosť p. Drahoša s podrobnejším popisom situácie tvorí prílohu tohto materiálu.

Navrhujeme v súlade s § 9aa ods. 2 pís. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a v súlade s čl.11. ods. 1. písmena n) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica **z dôvodu osobitného zreteľa žiadosti p. Drahoša vyhovieť a ponížiť súčasné nájomné na polovicu s tou podmienkou, že nájomný vzťah s Peter Drahoš - KomSIs Slovakia bude k. 31. 3. 2026 ukončený a na nájom predmetných nebytových priestorov bude následne vyhlásená obchodná verejná súťaž.**

Dôvod hodný osobitného zreteľa v súlade s čl.11. ods. 1. písmena n) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica je „Nájom nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom."

Mestská časť zverejnila zámer prenájmu nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitného zreteľa na internete a na úradnej tabuli dňa 20. 10. 2025.

Žiadosť p. Drahoša bola predložená na rokovanie komisie pozemkovej a lesného hospodárstva a komisie finančnej, pre investície a rozvoj podnikania

- **komisia pozemková a lesného hospodárstva**

na svojom zasadnutí dňa 13. 10. 2025 odporučila znížiť nájom na požadovanú výšku za podmienky ukončenia nájmu k 31. 3. 2026 a následne vyhlásiť VOS

- **komisia finančná, pre investície a rozvoj podnikania**

na svojom zasadnutí dňa 22. 10. 2025 rovnako odporučila zníženie nájmu na požadovanú výšku s podmienkou ukončenia nájmu k 31. 3. 2026 a následného vyhlásenie VOS na nájom priestorov.

Peter Drahoš, Tatranská 10, Bratislava 841 06

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava –
Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1
843 57 BRATISLAVA 48

Vec: Žiadosť o zníženie a prehodnotenie nájomného za priestory v SD Záh. Bystrica - Reštaurácia Corona bar

Týmto vás žiadam o zníženie a prehodnotenie nájomného za priestory Reštaurácie Corona bar v budove SD Záhorská Bystrica na nasledujúce obdobie z dôvodu rapídneho zhoršenia sa situácie v gastrosektore. Situácia v gastre, je momentálne ešte oveľa horšia ako počas pandémie v rokoch 2020 – 2022.

Tento stav je akútny už od roku 2023, avšak postupne sa situácia ešte zhoršila. Ani v lete sa Námestie Rodiny už nenaplnilo tak, ako to bolo po minulé roky. Leto 2025 bolo na námestí najslabšie od roku 2001. Interiér reštaurácie nebol počas leta skoro vôbec využívaný okrem výčapu a kuchyne.

Súčasné nájomné je stanovené na 1496 plus vykurovacie náklady a voda 170 € mesačne. Spolu je to 1666 € mesačne. Okrem nájomného platím mesačne aj ostatné prevádzkové náklady (elektrina, plyn, údržba...) vo výške cca 1500 €. Momentálne robím na prevádzke denne ja sám, občas mi pomôže priateľka, mama a moja rodina a zopár brigádnikov. Situácia je momentálne taká zlá, že denne neutŕžime ani na náklady na chod reštaurácie. Denná réžia potrebná na chod podniku je bez zamestnancov cca 100 €. Obedy sme pre nerentabilnosť úplne zrušili a otvorené máme denne len od 16:00 do 22:00 hod. Prežívame len z akcií a eventov, ktorých je čím ďalej menej a sú stále menšie a menšie. Prevádzku reštaurácie dotujem z vlastných zdrojov. Snažím sa udržať prevádzku v chode, kvôli možným akciám vo veľkej sále a menším eventom (kary, stužkové a plesy). V prípade potreby vám predložím reálne tržby a ukážem vám účtovnú knihu.

Chcel by som Vás týmto požiadať o zníženie nájomného za prenajaté priestory minimálne o polovicu.

Terajšie nájomné je za súčasnej situácie pre mňa likvidačné a zvažujem aj ukončenie prevádzky reštaurácie po 24 rokoch.

Žiadam vás o trvalé zníženie nájomného za nebytové priestory kvôli veľmi zlej situácii v gastrosektore v našej obci.

Ďakujem Vám vopred za skoré kladné a rozumné stanovisko k danej veci.

S pozdravom

Peter Drahoš

V Bratislave dňa 6.10.2025

Z toho ako prebiehalo zastupiteľstvo v 11/2024 vyplýva, že poslanci neboli dostatočne oboznámení s predmetom prenájmu a ani nevedia, že v roku 2001 o priestory spoločenského domu v ZB nemal nikto okrem mňa záujem. Taktiež ani nevedia, že som bol v poradí už myslím 6-ty nájomca týchto priestorov. Okrem mňa do týchto priestorov nikto ani z ďaleka neinvestoval toľko peňazí a stráveného času ako ja. Každý si odtiaľ len niečo zobral, alebo nechal schátrať.

Priestory v SD, ktoré užívam som už 2x rekonštruoval na vlastné náklady. V roku 2001 a v roku 2012. Taktiež som vybudoval v roku 2006 v celom priestore reštaurácie a kuchyne vzduchotechniku a klimatizáciu. V rokoch cca 2003 som vymenil všetky okná od námestia za nové plastové okná. Toto je jediná investícia, ktorú mi postupne mestská časť ZB odpočítavala z nájmu asi 2 roky. Priestor som prebral po pánovi Krajčovičovi v roku 2001 v stave nepoužiteľnom na účel na ktorý bol priestor určený a postavený v roku cca 1984. Odstupné odo mňa vtedy chcel 1 850 000 Sk. S tým som nesúhlasil, lebo mi ponúkal za tú sumu aj veci, ktoré mu nepatrili. Za 24 rokov môjho pôsobenia som tu zažil veľa veci. Dobré, ale aj zlé ... mafie, bitky, platenie výpalného ...

Ešte by som chcel pripomenúť, že v 80-tych rokoch a začiatkom 90-tych rokov boli v ZB len dve krčmy Ivák a Šrámek a reštauračný priestor, ktorý teraz užívam ja. Čiže priestor, ktorý užívam, má svoju históriu a za komunistov bol na reštauračný účel postavený ako prvý v obci.

V roku 2012 sme zbúraním priečky medzi vtedy pôvodnou reštauráciou cca 100 m2 a chodbou cca 36 m2 zväčšili priestor reštaurácie. Za reštauračné priestory som vtedy platil nájom 75 €/m2 ročne a za chodby, wc, kuchyňu a sklad 35 €/m2. Tým že som na vlastné náklady zrekonštruoval a zväčšil tento priestor mi bolo zvýšené za chodbu nájomné na dnešných 80 + miera inflácie = bez mála 100 €/m2. Už tých 75 €/ za m2 bolo veľa a ešte sa mi MČ takto „odvďačila". Minimálne po pandémii sa malo automaticky prehodnocovať nájomné a hlavne znížením nákladov pomôcť reštartovať gastronomický sektor. Nestalo sa tak.

Mestská časť prenajíma v rôznych budovách priestory aj iným firmám za ceny okolo 30 -50 € m2. Reštauračný sektor je momentálne už dlhodobo stratový v tejto lokalite. Prečo mám ja platiť za prázdne, nevyužité priestory takúto pálku? Len pre porovnanie: Za Iváka je nájom (kompletne prerobený a zariadený podnik) 1 000 € mesačne. Majú ho teraz v prenájme Ukrajinci. Pánovi Hrdinovi od Šrámka bol po skončení pandémie nájom znížený na 650 € za taktiež plne funkčný hostinec Šrámek aj so spotrebičmi a s plne zariadenou kuchyňou. Terajší pán Julo presne neviem, ale viem to zistiť. Keď sa na to takto pozriem, ja platím raz toľko, resp. o polovicu viac. Ešte spomeniem, že som si v roku 2001 od obce prenajal fefakto holopriestor, bez zariadenia a inventáru na rozdiel od spomínaných podnikov. Mám veľmi dobrú platobnú disciplínu. Nikomu nič nedlžím na poplatkoch a nájmoch. Za terasu som tiež zaplatil skoro 800 € aj keď bolo veľmi slabé leto.

Nežiadal by som mestskú časť o zníženie nájomného, keby bolo Námestie Rodiny denne plné ľudí, ale opak je pravdou. Na námestí počas jesene, v zime a na začiatku jari nie je ani noha a v lete klesla návštevnosť námestia len na asi 20 %. Táto situácia sa postupne tak zhoršuje, že na námestí v budúcnosti nepreživie žiadna väčšia prevádzka len kontajner do 40 m2. a keď ani ten nepôjde, tak si ho niekto zoberie preč. Ja ale takú možnosť nemám. V podobnom odvetví na námestí je celkom 6 prevádzok.

Možný spôsob riešenia tejto situácie:

Zníženie nájmu o 50 % s tým, že prevádzku hodlám mať otvorenú len počas akcií v priemere 2 – 3 dni v týždni kvôli nerentabilnosti a nízkym tržbám a to väčšinou večer a v noci v prípade akcie v sále SD. Prípadne zmeniť využitie priestorov na také, kde je nižšia sadzba za prenajatý m2. Obedy robíme len na objednávku a obedové menu na námestí nemá zmysel. Nie je možné pri SD vždy zaparkovať + slabá kúpna sila a prázdne námestie.

Odstúpenie prevádzky s ponechaním zariadenia mestskej časti za podmienky neplatenia nájmu do konca platnosti zmluvy. Priestory nechám obci plne zariadené, funkčné a s inventárom pre akcie do 300 hostí. Všetko zariadenie je plne funkčné a prevádzka je 100%-tne pripravená na akúkoľvek akciu.

Taktiež hodlám do konca tohto roka zrušiť svoju živnosť a ak je súčasná nájomná zmluva na živnosť Peter Drahoš – Komsis slovakia, je potrebné to zmenit na Belladia.sk s.r.o.