

## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 09.09.2025

Registrátorne číslo konania: 26790/1620/2025/SM/SAMA

**Návrh na schválenie prenájmu nebytového priestoru na Nobelovej č. 30 v Bratislave pre Horror Factory, o.z., Plickova 7509/8, 831 06 Bratislava-Rača, IČO: 56860773, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Barbora Mareková  
prednostka miestneho úradu  
v. z. podľa poverenia č. 98/2025 zo dňa 07.08.2025  
Mgr. Marián Kolek, vedúci právneho oddelenia

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy:
  1. Žiadosť

**Zodpovedný:**

Ing. Silvia Ruppertová  
vedúca oddelenia správy a majetku

**Spracovateľ:**

Alena Samarjayová  
referent nájmov

**Na rokovanie prizvať:**

Ing. Silvia Ruppertová  
vedúca oddelenia správy a majetku

September 2025

## N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

### s c h v á l i ť

**; prenájom** nebytových priestorov č. 103 – č. 123, č. 125 – č. 135, č. 138, č. 141 – č. 151, č. 153 – č. 159 o celkovej výmere podlahovej plochy 1 055,94 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na 1. poschodí budovy na ulici Nobelova 30 v Bratislave, evidovanej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 3749, súpisné číslo 1300, postavenej na pozemku registra „C“ KN parcele č. 13528 (ďalej „**predmet nájmu**“), ktorého je Mestská časť Bratislava-Nové Mesto výlučným vlastníkom

**; nájomcovi** – Horror Factory, o.z., Plickova 7509/8, 831 06 Bratislava-Rača, IČO: 56860773 (ďalej „**nájomca**“)

**; na účel** – realizácia kultúrneho podujatia „Strašidelný dom Horror Factory“

**; doba nájmu** na dobu určitú do 30.09.2026

**; nájomné** vo výške 4,30 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 4 540,54 eur/rok stanovené v súlade s čl. XV ods. 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou

**; ako prípad hodný osobitného zreteľa** podľa §9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. XV ods. 1 písm. g) a ods. 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou z dôvodu nakladania s majetkom na kultúrny účel.

### **; za nasledovných podmienok:**

1. Zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť.

- bez pripomienok

- s pripomienkami

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

Nájomca požiadal o prenájom priestorov na realizáciu kultúrneho podujatia „Strašidelný dom Horror Factory“ v priestoroch budovy spoločenského domu Vernosť, Nobelova 30, Bratislava. Podujatie sa uskutoční ako pilotný projekt v Bratislave v termíne od 03.10.2025 do 02.11.2025, vždy v piatok až nedeľu v čase od 18:00 hod. do 22:00 hod.

Nájomca má v súčasnosti v prenájme časť priestorov na zabezpečenie prípravných prác pre realizáciu kultúrneho podujatia „Strašidelný dom Horror Factory“, pričom nájomná zmluva je platná do 30.09.2025.

Pred uskutočnením podujatia zabezpečili vypratanie, vyčistenie a dezinfekciu priestorov, opravili poškodené časti elektroinštalácie, vymenili staré osvetlenie za nové LED osvetlenie. Zároveň zabezpečia inštaláciu kamerového systému, výmenu zámkov a alarm.

Realizovali už 6 sezón tohto podujatia v malej obci na Záhorí s veľkým množstvom návštevníkov z celého Slovenska aj zahraničia. Vzhľadom na jej úspech plánujú atrakciu priniesť aj do Bratislavy, kde je ešte väčší potenciál na prevádzkovanie takéhoto kultúrneho podujatia.

Po skončení pilotného projektu kultúrneho podujatia „Strašidelný dom Horror Factory“, plánujú pripraviť celoročný strašidelný dom.

Všeobecná hodnota nájomného bola stanovená znaleckým posudkom č. 56/2024 zo dňa 31.03.2025 vo výške 73 641,26 eur, t.j. 69,74 eur/m<sup>2</sup>/rok. Nájomné navrhujeme znížiť pod cenu stanovenú znaleckým posudkom, a to vo výške 4,30 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 4 540,54 eur/rok. Platby za služby spojené s nájomom bude uhrádzať nájomca v paušálnej výške 100,00 eur mesačne (80,00 eur - elektrická energia a 20,00 eur - vodné a stočné).

Dobu nájmu navrhujeme na dobu určitú do 30.09.2026.

V súlade s § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o majetku obcí“) ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. Toto ustanovenie sa nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu; osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov.

V zmysle čl. XV. ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mesto SR Bratislavou: „Dôvodmi hodného osobitného zreteľa pri nakladaní s majetkom mestskej časti sú: nakladanie s majetkom na vzdelávací, vedecko-výskumný a kultúrny účel“.

V zmysle § 9aa ods. 3 Zákon o majetku obcí je obec povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; **to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) až f), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.** V takýchto prípadoch je obec povinná uviesť vo svojich zásadách hospodárenia podmienky, za ktorých je možné znížiť cenu nájomného pod cenu stanovenú znaleckým posudkom.

V zmysle čl. XV. ods. 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mesto SR Bratislavou: *„Podmienky, za ktorých je možné znížiť cenu nájomného pri nájmoch majetku mestskej časti z dôvodov hodných osobitného zreteľa: nakladanie s majetkom na vzdelávací, vedecko-výskumný a kultúrny účel“.*

Občianske združenie Horror Factory, so sídlom Plickova 7509/8, 831 06 Bratislava,  
IČO: 56 860 773, zastúpená Bc. Jakubom Rýgerom, predsedom občianskeho združenia

Mestská časť Bratislava – Nové mesto  
Junácka 1  
832 91 Bratislava

V Bratislave dňa 12.8.2025

**Vec: Žiadosť o prenájom priestorov budovy Vernosť**

V nadväznosti na výpožičku priestorov od 22.7. 2025 do 31.7. 2025 a následný prenájom od 01.08.2025 do 30.09.2025 priestorov budovy spoločenského domu Vernosť, Nobelova 30, Bratislava (ďalej len „Vernosť“) za účelom momentálne prebiehajúcich príprav podujatia **„Strašidelný dom Horror Factory“** plánovaným spoločne s Mestskou časťou Bratislava–Nové Mesto (ďalej len „mestská časť“) si dovoľujeme požiadať o prenájom priestorov na podujatie, ktoré sa má konať v plánovanom termíne od 3.10.2025 do 2.11.2025, vždy nasledovne:

Piatok: 18:00h - 22:00h

Sobota: 18:00h – 22:00h

Nedeľa: 18:00h – 22:00h

(spolu 15 dní)

Zároveň na základe ponuky mestskej časti zahájiť prípravu celoročného strašidelného domu s plánovaným otvorením v júni 2026, týmto žiadame o prenájom priestorov Vernosti bližšie špecifikovaných v prílohe tejto žiadosti od **1. 10. 2025 do 30.9.2026.**

V mesiaci august a september máme predpísané nájomné na základe nájomnej zmluvy vo výške 377,76 Eur/mesiac. V nájomnom nie je zahrnutá paušálna suma za služby spojené s nájomom, ako sú dodávka elektrickej energie a vody, stanovená v sume 30,00 Eur/mesiac.

Týmto si dovoľíme požiadať predĺženie nájomnej zmluvy do 30.9.2026 za sumu nájomného v rovnakej výške 377,76 eur/mesačne a paušálnu sumu za energie vo výške 30 eur/mesiac, spolu v celkovej sume **407,76 EUR/mesiac.**

O prenájom priestorov žiadame z dôvodu hodného osobitného zreteľa so zníženým nájomným na rozbehnutie činnosti, ktorá prispeje k rozvoju kultúry mestskej časti ako aj mesta Bratislava.

Priestory sme v júli 2025 prevzali vo veľmi zlom hygienickom stave, odstránili sme hniezda a znečistenie od holubov vo ventilácii kuchyne, priestory sme vyčistili a vydezinfikovali, vypratali sme neporiadok po predošliých nájomníkoch. V tejto činnosti momentálne pokračujeme. Opravili sme pokazené časti elektroinštalácie spolu s osvetlením, vymenili sme staré osvetlenie za nové ekologickejšie LED osvetlenie, vyčistili sme podlahy zatečené od oleja a sedačky. Vo zveľaďovaní priestorov plánujeme pokračovať.

Priestory plánujeme ďalej zabezpečiť kamerovým systémom, novými zámkami a alarmom. Plánujeme vybudovanie prehliadky strašidelného domu, najskôr na október 2025 a následne by sme mohli vybudovať celoročný strašidelný dom podľa ponuky mestskej časti.

Naším cieľom je otvoriť už 7. sezónu strašidelného domu s novou témou, príbehom a trasou prehliadky v lokalite, ktorá osloví širšie publikum hľadájúce tento druh zábavy. Disponujeme kulismi, rekvizitami, kostýmami, maskami a technickým vybavením vrátane osvetlenia a ozvučenia.

Doteraz sme mali strašidelný dom v malej obci Hradište pod Vrátnom, otvorený bol počas Haloweenu. Malá obec Hradište pod Vrátnom nie je úplne vhodná, no napriek tomu sa nám v nej podarilo zrealizovať už 6 úspešných sezón s veľkým množstvom návštevníkov z celého Slovenska, ale aj zahraničia. Najviac ľudí však prichádzalo z Bratislavy a preto sme už rok riešili s mestskou časťou možnosť realizácie práve tu. Strašidelný dom takéhoto typu na Slovensku neexistuje, veľmi úspešne je však prevádzkovaný tento typ zábavy, ktorá priťahuje najmä mladých ľudí napr. v Prahe, Olomouci alebo aj vo Viedni, Budapešti aj v Poľsku.

Ako študenti si však zatiaľ nemôžeme dovoliť pokryť náklady na dostatočne veľké priestory, keďže všetky zárobky z predošlých sezón investujeme do príprav tých budúcich a navyše sme doteraz nikdy nemuseli platiť nájom. Priestory Vernosti sú pre strašidelný dom perfektné, nielen vďaka svojej rozlohe a lokalite, ale aj stavom interiéru, ktorý je pre nás kreatívne využiteľný. Ako sme už uviedli vyššie, priestory Vernosti sme upratali a naďalej ich zveľaďujeme.

Z uvedených dôvodov sa obraciame na zástupcov mestskej časti s prosbou o zohľadnenie našich finančných možností ako aj stavu priestorov a prínosu pre mestskú časť pri stanovení podmienok prenájmu tak ako sme uviedli vyššie.

S úctou

---

Bc. Jakub Rýger  
predseda Horror Factory

Príloha: Nákres priestorov s vyznačením a výpočtom prenajatej plochy

