

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 08.09.2026

Registrátorne číslo konania: 24372/4418/2026/SM/SAMA

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

Predkladateľ:

Ing. Barbora Mareková
prednostka miestneho úradu

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 2026

N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

s c h v á ľ 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 1055,94 m², 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, IČO: 56860773 (ďalej „**nájomca**“)

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

; **doba nájmu** na dobu určitú od 01.10.2026 do 30.09.2027.

; **nájomné** vo výške 4,472 eur/m²/rok, t.j. 4 722,16 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.

; **platby za služby** spojené s užívaním predmetu nájmu bude uhrádzať nájomca vo výške 130,00 eur mesačne (elektrina 100,00 eur, vodné a stočné 30,00 eur).

; **ďalšie platby** - nájomca bude v prospech mestskej časti odvádzať podiel z predaja vstupeniek vo výške 20% na základe kvartálneho výkazu. Cena jednej vstupenky je stanovená vo výške 20,00 eur na osobu.

; **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:**

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 predĺženie prenájmu priestorov na realizáciu kultúrneho podujatia „Strašidelný dom Horror Factory“ v priestoroch budovy spoločenského domu Vernosť, Nobelova 30, Bratislava, ktorý majú v súčasnosti v prenájme. Nájomná zmluva končí 30.09.2026.

Zrealizovali prvú sezónu tohto podujatia s veľmi pozitívnymi ohlasmi od návštevníkov.

V súčasnosti pripravujú hlavnú halloweensku sezónu. Prehliadky pre verejnosť plánujú počas októbra vždy v piatok, sobotu, nedeľu, t.j. 14 dní, v novembri v piatok a sobotu + nedeľa 01.11.2026, t.j. 9 dní. Po skončení halloweenu plánujú vianočnú prehliadku, ktorá bude v piatky a soboty až do Štedrého dňa, t.j. 6 dní. Celkový počet dní pre návštevy do konca roku 2026 bude 29 dní.

Vízia do budúcnosti - otvorenie celoročného strašidelného domu. Cieľom je vytvorenie atrakcie, ktorá by bola otvorená počas celého roka a každých šesť mesiacov by sa menila téma, príbeh a trasa prehliadky. Priestor by bol využívaný pre tvorivých ľudí so spoločným nadšením pre horor, divadlo, scénografiu, efekty a zážitkovú zábavu. Rekvizity, ako mechatronické postavy – animatronics, si vyrábajú sami. Pri prehliadkach spolupracujú s hercami, ktorí návštevníkov sprevádzajú počas prehliadky.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou stanovujú cenu nájomného vo výške 70,00 eur/m²/rok. Nájomné navrhujeme znížiť pod stanovenú cenu, a to vo výške 4,472 eur/m²/rok, t.j. 4 722,16 eur/rok. Platby za služby spojené s nájmom bude uhrádzať nájomca v paušálnej výške 130,00 eur mesačne (100,00 eur - elektrická energia a 30,00 eur - vodné a stočné).

Podmienky nájomnej zmluvy budú pre obdobie nájmu rozšírené o podiel na výnose zo vstupného vo výške 20%, na základe kvartálneho výkazu, ktorý bude nájomca predkladať prenajímateľovi a uhrádzať spolu s nájomným a platbami za služby. Cena vstupného bude vo výške 20,00 eur/osoba. Zo skúsenosti s predchádzajúcou sezónou je očakávaná návštevnosť v počte cca 118 osôb denne.

Dobu nájmu navrhujeme na dobu určitú od 01.10.2026 do 30.09.2027.

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 trojpätinovou 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“.*

Horror Factory, Plickova 7509/8, 831 06 Bratislava, občianske združenie, IČO: 56 860 773,
zastúpené: Bc. Jakubom Rýgerom, predsedom

Mestská časť Bratislava -Nové Mesto
Junácka 1
832 91 Bratislava

V Bratislave 13.7.2026

Vec: Žiadosť o predĺženie zmluvy – DK Vernost'

Vážené vedenie mestskej časti Nové Mesto,

dovoľte mi, aby som Vám na úvod za celý tím úprimne poďakoval za možnosť realizovať prvú sezónu strašidelného domu v priestoroch DK Vernost'. Veľmi si vážime Vašu dôveru a podporu, vďaka ktorej sa nám podarilo priniesť tento projekt širšej verejnosti a získať pozitívne ohlasy od návštevníkov.

Touto cestou by sme Vás zároveň chceli požiadať o predĺženie zmluvy na využívanie priestorov o 1 rok, aby sme mohli zrealizovať ďalšiu sezónu.

Zároveň pripravujeme aj koncept celoročného strašidelného domu, ktorý by mohol dlhodobo obohatiť kultúrnu ponuku v mestskej časti.

Veríme, že náš projekt má potenciál pokračovať a ďalej sa rozvíjať aj v spolupráci s Vami. Radi Vám v prípade záujmu poskytneme viac informácií alebo osobne predstavíme naše plány.

S úctou,

Bc. Jakub Rýger
predseda Horror Factory

Príloha: Horror Factory – predpoklad tržieb zo vstupného za mesiac október - december 2026 vrátane vízie ďalšieho rozvoja projektu

Horror Factory – predpoklad tržieb zo vstupného za mesiac október - december 2026

Cena vstupného na prehliadku	20 € / osoba
Podiel mestskej časti zo vstupného	20 %, t. j. 4 € z každej predanej vstupenky
Predpoklad otvorených dní	29 dní (október – november + vianočná prehliadka)
Realistický predpoklad tržieb zo vstupného	68 440 €
Realistický predpoklad podielu pre mestskú časť	13 688 €

1. Východiská a účel materiálu

Tento materiál je súčasťou žiadosti o predĺženie zmluvy k priestorom DK Vernosť a výkazu tržieb Horror Factory 2025. Jeho účelom je transparentne vyčíslieť predpokladané tržby zo vstupného a očakávaný 20 % podiel mestskej časti z týchto tržieb.

Navrhovaný model zvyšuje fixnú sumu nájomného a ostatných poplatkov o variabilný príjem vo výške 20 % zo vstupného, vyúčtovaný kvartálne na základe výkazu predaných vstupeniek.

2. Skutočný výsledok poslednej sezóny ako základ predpokladu

Horror Factory je strašidelný dom, jediný svojho druhu na Slovensku, ktorý sa každoročne otvára koncom októbra, v čase Halloweenu vždy s novou témou, príbehom a trasou prehliadky už 7 rokov a každoročne sa zvyšuje počet návštevníkov. Jeho jedinečnosť spočíva v tom, že nejde o divadelné ani cirkusové predstavenie ani escape room ani bludisko ani žiadny kolotočiarky dom hrôzy ale poctivý haunted house ako sú v Amerike. To znamená jeden vchod, jeden východ a medzi nimi dlhá klukatá cesta plná nástrah v podobe postáv ktoré sú buď herci, mechanické alebo mechatronické bábky (animatronics) a množstva iných hightech efektov, prepracovaných kúlís a gadgetov umocňujúcich strašidelnú atmosféru.

Posledná sezóna v priestoroch DK Vernosť bola prvou sezónou Horror Factory v Bratislave. Projekt sa tým presunul z menšej obce do širšieho mestského prostredia, kde ho veľká časť publika ešte nepoznala.

Marketing poslednej sezóny bolo možné spustiť až v septembri. Napriek tomu sme mali podľa interného výkazu 1294 návštevníkov za 22 otvorených dní, čo predstavuje v priemere zaokrúhlene 59 návštevníkov denne.

3. Predpoklad prevádzky a marketingu pre rok 2026

Pre ďalšiu sezónu sa oproti minulému roku marketing rozbehol skôr, už koncom júla / začiatkom augusta. Pre verejnosť sme otvorili už od septembra (platnosť pôvodnej zmluvy), následne plánujeme v prehliadkach pokračovať počas októbra (vrcholu sezóny) a novembra. Po hlavnej halloweenskej sezóne plánujeme aj vianočnú prehliadku do Štedrého dňa.

Prevádzka je plánovaná vždy* v piatok a v sobotu, v októbri aj v nedeľu (*pozn.: 1.11. dušičky, jednu nedeľu aj v novembri). Pre mesiace október až december 2026 to predstavuje predpoklad 29 otvorených dní: október 14 dní, november 9 dní a december 6 dní.

Vzhľadom na skorší začiatok marketingu, dlhšie obdobie prevádzky, opakované návštevy a vyššiu známosť projektu v Bratislave je realistické očakávať približne dvojnásobnú dennú návštevnosť oproti poslednej sezóne.

4. Výpočet podielu mestskej časti zo vstupného

Vstupné za mesiac október, november a december 2026 bude 20 € na osobu. Z každej predanej vstupenky v uvedených mesiacoch pripadne mestskej časti 20 %, teda 4 €.

Pri realistickom predpoklade približne 118 návštevníkov denne a 29 otvorených dňoch by celková návštevnosť dosiahla približne 3 422 vstupov. Celkové tržby zo vstupného by tak predstavovali približne 68 440 €.

Z tejto sumy by 20 % podiel pre mestskú časť predstavoval približne 13 688 € za sezónu 2026. Ide o variabilný príjem nad rámec mesačnej platby za priestory a energie.

Scenár	Návštevnosť oproti 2025	Návštevníci / deň	Návštevníci spolu o 7 dní viac ako 2025	Tržby zo vstupného	20 % pre MČ
Konzervatívny	1,5 × skutočnosť 2025	88.5	2 567	51 340 €	10 268€
Realistický	2 × skutočnosť 2025	118	3 422	68 440 €	13 688€
Optimistický	2,5 × skutočnosť 2025	147.5	4 278	85 560€	17 112€

Skutočné plnenie bude závisieť od reálneho počtu predaných vstupeniek.

5. Odôvodnenie výhodnosti navrhovaného modelu

Navrhovaný model je pre mestskú časť výhodný najmä preto, že kombinuje stabilný mesačný príjem z nájmu a energií s priamou participáciou na úspešnosti podujatia. Pri cene vstupného 20 € ziskava mestská časť 4 € z každej predanej vstupenky.

Oproti klasickému fixnému nájmu tak mestská časť ziskava dodatočný príjem, ktorý rastie spolu s návštevnosťou. Súčasne je výška podielu jednoducho kontrolovateľná cez kvartálny výkaz predaných vstupeniek.

Pre Horror Factory je zachovanie primeraného fixného nájomného zásadné, pretože projekt je sezónny a väčšina príprav prebieha ešte pred dosiahnutím príjmov zo vstupného, zároveň prebieha príprava na projekt celoročného strašidelného domu. Dohodnutý podiel zo vstupného zároveň zabezpečuje, že mestská časť bude priamo profitovať z rastu návštevnosti.

6. Celoročný strašidelný dom a Vízie ďalšieho rozvoja projektu

Po úspešnej 8. sezóne by sme chceli začať pracovať na otvorení **celoročného strašidelného domu**. Naším cieľom je vytvoriť atrakciu, ktorá by bola otvorená počas celého roka a každých šesť mesiacov by menila svoju tému, príbeh aj trasu prehliadky.

Priestor by bol rozdelený na dve časti. Kým by bola jedna časť otvorená pre návštevníkov, v druhej časti by sa pripravovala nová verzia strašidelného domu. Takýmto spôsobom by bolo možné pravidelne prinášať nový zážitok bez toho, aby sa prevádzka musela na dlhší čas prerušiť.

Do budúcnosti by sme chceli vytvoriť širšie centrum zážitkovej zábavy, ktoré by sa mohlo postupne rozširovať napríklad o tematický bar, VR zónu, escape roomy, zombie laser tag, airsoft, paintball alebo ďalšie interaktívne atrakcie.

Zároveň by sme radi vytvorili priestor pre tvorivých ľudí so spoločným nadšením pre horor, divadlo, techniku, scénografiu, efekty a zážitkovú zábavu. Projekt by mohol byť zaujímavý aj pre študentov divadelných fakúlt, ktorí by si tu mohli vyskúšať herectvo, prácu s publikom, masky, kostýmy alebo scénickú tvorbu. Rovnako vidíme potenciál aj pre študentov technicky zameraných škôl, najmä v oblasti automatizácie, robotizácie, osvetlenia, zvuku a špeciálnych efektov.

Už dnes sa ako jedni z mála na Slovensku venujeme výrobe vlastných mechatronických postáv – animatronics. Ide o technické postavy, ktoré dokážu dopĺňať alebo v niektorých opakujúcich sa scénach čiastočne nahrádzať hercov. V tejto oblasti vidíme veľký potenciál nielen na Slovensku, ale aj na európskom trhu. Do budúcnosti by sme chceli vyrábať takéto postavy a technické riešenia aj pre iné strašidelné domy, tematické atrakcie alebo zábavné prevádzky v Európe, aby neboli odkázané výlučne na dovoz zo Spojených štátov.

Našou dlhodobou víziou je postupne vybudovať viacero podobných pobočiek a v budúcnosti sa podieľať aj na vzniku prvého väčšieho tematického zábavného parku na Slovensku.

7. Záver

Na základe vyššie uvedeného si dovoľujeme požiadať o predĺženie zmluvy na ďalšie obdobie pri zachovaní doterajšej výšky nájomného, s úpravou mesačnej platby len o zvýšené náklady na energie v dojednanej výške.

Zároveň potvrdzujeme pripravenosť odvádzať mestskej časti 20 % zo vstupného na prehliadku strašidelného domu, a to kvartálne na základe výkazu predaných vstupeniek.

Pri realistickom predpoklade návštevnosti by tento model mohol mestskej časti priniesť približne 13 688 € len zo vstupného za mesiace október až december 2026, nad rámec mesačnej platby za priestory a energie.