

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“.*