

LUPY s.r.o., so sídlom Budatínska 3101/41, 851 05 Bratislava-Petržalka
e-mail: irongymb Bratislava@gmail.com, t.č. +421 903 935 185

Miestny úrad Mestskej časti Karlova Ves
Námestie sv. Františka 8
842 62 Bratislava

V Bratislave dňa 22.05.2025

Vec: Žiadosť o predĺženie nájomných zmlúv

Vážená pani starostka, vážené pani poslankyne a páni poslanci,

obraciame sa na Vás ako dlhoroční nájomcovia a prevádzkovatelia komunitného fitnesscentra IRON GYM BRATISLAVA na Janotovej 12, kde pôsobíme nepretržite od roku 2016. Nájomné zmluvy k predmetným priestorom postupne končia v roku 2026 a touto cestou si Vás dovoľujeme požiadať o ich predĺženie o ďalších 15 rokov v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí – z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

S Mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves máme uzatvorené nasledovné nájomné zmluvy:

1. Zmluva o podnájme nebytových priestorov v objekte na Janotovej 12 v Bratislave č. 013/2026 zo dňa 08.07.2016,
2. Zmluva o podnájme zo dňa 30.08.2019 v znení jej dodatkov,
3. Zmluva o podnájme pozemku v areáli na Janotovej 12 v Bratislave č. 02/2018 zo dňa 05.04.2018 v znení jej dodatkov.

Vyššie uvedené nájomné zmluvy postupne zaniknú v roku 2026.

IRON GYM nie je len obyčajné "fitko". Počas takmer 10 rokov fungovania sme sa stali dôležitým komunitným centrom, ktoré:

1. Podporuje zdravý životný štýl všetkých generácií

- o Stali sme sa komunitným fitness centrom, do ktorého chodia cvičiť študenti, dospelí, seniori, športovci, zdravotne hendikepovaní, ktorí sa športu venujú rekreačne ale aj profesionálne. Naša ponuka služieb je rôznorodá, kam spadajú osobné tréningy rehabilitačného aj výkonnostného charakteru, skupinové cvičenia, masáže, tréningy s trénerom. Okrem možnosti cvičiť v interiéri, naše

priestory umožňujú aj cvičenie v exteriéri a v neposlednom rade si môžu naši zákazníci zahrať aj minigolf.

- o Taktiež podporujeme Karloveské kluby, ktoré aktívne využívajú naše služby a zvýhodnené vstupy za symbolickú sumu 1EUR.

2. Zabezpečuje cenovo dostupné služby

- o Od začiatku nášho pôsobenia sme sa chceli prezentovať férovým vstupným, pričom sme chceli, aby naši návštevníci dostali čo najväčšie množstvo služieb za čo najnižšiu cenu. Aj vzhľadom na skladbu našich návštevníkov, ktorá je z drvivej väčšiny tvorená študentami, sa nám podarilo vytvoriť cenník, ktorý prilákal veľa mladých ľudí a ktorý sa nám zároveň podarilo za celú dobu nájmu udržať. Ceny sme zvyšovali len jedenkrát a to v roku 2022, kedy sme reagovali na čiastočný alebo úplný výpadok príjmov a zvýšené ceny energií. Aj napriek tomu sme stále ostali cenovo výhodní, čo dokazuje aj článok na portáli sme.sk, kde sme v porovnaní fitnesscentier v Bratislave boli prezentovaní ako najlacnejšie fitnesscentrum v Bratislave (cena mesačnej permanentky v našom fitnesscentre stojí 36 EUR, pričom cena ostatných porovnávaných centier bola od 39 až do 70 EUR, vo väčšine prípadov na úrovni 50 EUR, zároveň treba podotknúť, že veľa fitnesscentier neponúka zľavnené študentské permanentky, pričom u nás sú ponúkané za cenu 28 EUR).
- o V rámci našich cenových zvýhodnení patrí aj výrazná zľava pre členov (športovcov) v súčasnosti bývalého KŠK (Karloveský športový klub). Či už v minulosti alebo aj po jeho zániku mali členovia KŠK u nás symbolický jednorazový vstup za 1 euro platný do dnes bez zmeny. Podľa našich štatistík bola tato možnosť využitá 13 754-krát do apríla 2025, čo znamená úsporu pre miestne kluby v hodnote 35 647 EUR.

3. Staráme sa o zverený majetok v rámci ale aj nad rámec našich povinností

- o Od začiatku nám bolo jasne, že budovu ako aj priestory celého fitnesscentra ale aj areálu bolo treba kompletne zrekonštruovať, čo bolo aj zároveň jednou z Vašich podmienok na začiatku nájmu. Samozrejme, potrebu rekonštrukcie sme si aj my sami uvedomovali, pretože sme chceli naplniť potenciál, ktorý celý areál v sebe od začiatku mal. Na začiatku sme sa zaviazali preinvestovať 100 000 EUR do nehnuteľného majetku, čo sa nám úspešne podarilo. V investíciách sme však ďalej pokračovali, pretože sme videli potrebu neurobiť len nevyhnutné minimum, ale pokračovali sme nad rámec dohodnutých zmluvných podmienok a celkovo sme do areálu investovali ďalších 103 000 EUR. Celková výška preinvestovaných finančných prostriedkov do nehnuteľného majetku sa za obdobie 9 rokov (vrátane 2 rokov počas Covid 19) tak vyšplhala na sumu vyše 200 000 EUR. Podrobnejší súpis všetkých rekonštrukčných prác, ako aj malú fotodokumentáciu priestorov pred a po,

prikladáme v prílohe tejto žiadosti. Do dnešného dna sa o Váš majetok staráme, zveľadujeme ho a udržiavame tak, ako keby bol náš.

4. Sme spoľahlivým partnerom s výbornou platobnou disciplínou

- Okrem toho, že sa o budovu vzorne staráme, predstavujeme pre Mestskú časť aj spoľahlivého partnera s výbornou platobnou disciplínou. Do dnešného dňa sme v riadnom termíne uhradili všetky naše záväzky. Nájomne hradíme každý mesiac na čas. Vyúčtovanie energii, ktoré chodí raz ročne a ktoré nás neraz nemilo prekvapilo svojou výškou, sme po dohode vždy načas uhradili. Zároveň môže byť pre Mestskú časť dôležité, že sme ako spoločnosť vzorným a spoľahlivým partnerom aj voči iným štátnym či súkromným subjektom - získali sme certifikát daňovej spoľahlivosti od Daňového úradu, máme vyplatené všetky odvody do sociálnej či zdravotnej poisťovne a do dnešného dňa máme vyplatené všetky záväzky aj voči našim súkromným partnerom a dodávateľom. Počas celej doby nájmu sme nikdy nečelili exekúcii a zároveň sme sa nikdy nedostali do neschopnosti platiť svoje záväzky a to aj napriek obdobiu počas korony.

5. Máme konkrétny ekologický projekt

- Po tom, čo sa nám podarilo zrekonštruovať vnútorne ale aj vonkajšie priestory areálu, by sme sa radi zamerali na stále rastúcu ekologickú hodnotu areálu. Radi by sme v našej vízii pokračovali ďalej a do priestorov znovu preinvestovali sumu v hodnote 132 000 EUR a reflektovali tak na trend podpory využívania energií z obnoviteľných zdrojov. Na základe Smernice Európskeho parlamentu a rady EU 2018/2001 z 11. decembra 2018 o podpore využívania energie z obnoviteľných zdrojov, podľa ktorej bude Slovenská republika postupne podnikat' kroky, ktorými bude zavádzať formy obnoviteľných zdrojov, sme vytvorili projekt, ktorý počíta s inštaláciou solárnych panelov na strechu fitness centra a vytváraním energie zo slnečného žiarenia a projektom nainštalovania tepelných čerpadiel vzduch-voda, ktorého požadovaný tepelný výkon by zabezpečil ohrev vody a kúrenia. V prílohe prikladáme podrobnejší projektový návrh solárnych panelov, tepelných čerpadiel, zateplenia budovy a prestrešenia strechy nanovo pod časťou solárnych panelov a jeho konštrukcie a zároveň jeho časový harmonogram pre jednotlivé časti investície. prikladáme aj projektový návrh).

6. Návrh nájomného a investičného záväzku

- Navrhujeme zvýšenie nájomného z pôvodných 714,30 EUR na 2.000 EUR/mesačne, čo predstavuje 2,5 EUR/m² mesačne.
- Nad rámec toho deklaruujeme investície vo výške 132.000 EUR ktorá sa pri zápočtovom mesačnom nájme rovná sume 733,3 EUR.

- o Začiatok investície by začal spolu s nadobudnutím novej zmluvy 7/2026 a ukončenie by prebehlo do 7/2028.

Tieto opatrenia presahujú rámec podnikania – ide o zachovanie miesta, ktoré pomáha ľuďom. Miesto, ktoré denne navštevujú stovky obyvateľov Karlovej Vsi a kde sa nielen športuje, ale budujú vzťahy a zdravé návyky.

Žiadame preto Mestské zastupiteľstvo MČ Bratislava-Karlova Ves, aby zohľadnilo tieto skutočnosti, našu dlhoročnú prácu, komunitný prínos a environmentálne ciele a schválilo predĺženie nájmu o 15 rokov. Deklarujeme pripravenosť pokračovať v transparentnej spolupráci.

S úctou,

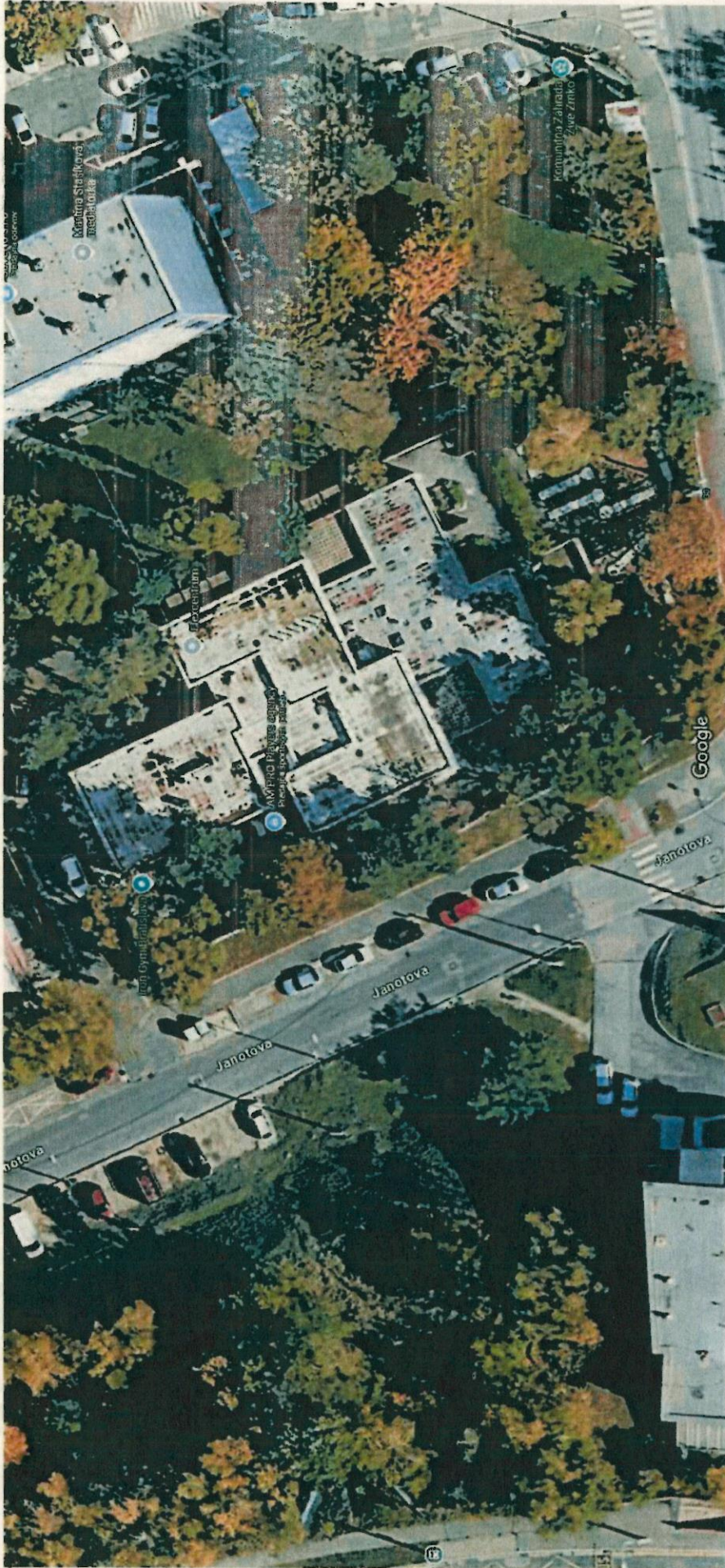
Mgr. Tomáš Lupták a Bc. Patrik Pytel
konatelia spoločnosti LUPY s.r.o.

Prílohy:

- Návrh dodatku k nájomným zmluvám
- Projektový návrh ekologických riešení
- Súpis investícií
- Fotodokumentácia rekonštrukcií a modernizácií

Mapy Google

29. 5. 2025 12:10



Snímky © 2025 Airbus, Maxar Technologies, Údaje map © 2025 5 m