MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

/ 9. volebné obdobie /

Materiál na 21. zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 14.04.2026

Žiadosť LUPY s. r. o. o predĺženie nájmu k nebytovým priestorom a pozemku na ulici Janotova 12, k. ú. Karlova Ves

Predkladateľ:

JUDr. Jana Mucsková
prednostka miestneho úradu

Spracovateľ:

JUDr. Michal Ovsaník
vedúci referátu správy majetku, bytov a nebytových priestorov

Zodpovedný:

JUDr. Michal Ovsaník
vedúci referátu správy majetku, bytov a nebytových priestorov

Prerokované:

- v komisii F 26.03.2026
- V komisii ŠKŠ 23.03.2026

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Prílohu č. 1 – žiadosť o predĺženie nájmu
Prílohu č. 2 – google mapy
Prílohu č. 3 – statický posudok budovy Janotova 12
Prílohu č. 4 – projekt
Prílohu č. 5 – hlukové limity
Prílohu č. 6 – súhlas vlastníka

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

Alternatíva A

schvaľuje

predĺženie nájmu nebytových priestorov o výmere 887,60 m^2, ktoré sa nachádzajú v budove na Janotovej ulici č. 12 v Bratislave, zapísanej na liste vlastníctva č. 27, označenej súpisným číslom 5671 a postavenej na pozemku - parcele č. 1132, k. ú. Karlova Ves a časť pozemku o výmere 1.281,40 m^2 z parcely CKN č. 1131 o celkovej výmere 3.618 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Karlova Ves, žiadateľovi LUPY s. r. o., so sídlom Budatínska 3101/41, 851 06 Bratislava-Petržalka, IČO: 47 890 002, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s ustanovením článku 10 ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pod písm. d) nájom nehnuteľností, ktoré slúžia poskytovateľom sociálnych, výchovno-vzdelávacích, zdravotníckych, kultúrnych, športových, telovýchovných a iných verejnoprospešných služieb a s ustanovením článku 10 ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pod písm. r) nájom majetku, ak nájomca má záujem o predĺženie nájmu a predmet nájmu doposiaľ užíval riadne a v súlade s nájomnou zmluvou ako dôvody hodné osobitného zreteľa, za nájomné vo výške 2,50 Eur za m^2 za mesiac za prenájom nebytových priestorov o výmere 887,60 m^2 a za nájomné vo výške 1,00 Eur ročne za prenájom časti pozemku o výmere 1.281,40 m^2, s povinnosťou žiadateľa investovať v lehote 36 mesiacov odo dňa podpísania nájomnej zmluvy sumu 132.000,00 Eur do prenajatých nebytových priestorov, pozostávajúcu z inštalácie solárnych panelov, inštalácie tepelného čerpadla vzduch-voda, zateplenia budovy a prestrešenia strechy nanovo pod časťou, kde budú nainštalované solárne panely a ich konštrukcia, s dobou nájmu od 01.07.2026 do 30.06.2041.

V prípade, ak nájomná zmluva nebude zo strany nájomcu podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia, uznesenie stratí platnosť.

Alternatíva B

neschvaľuje

predĺženie nájmu nebytových priestorov o výmere 887,60 m^2, ktoré sa nachádzajú v budove na Janotovej ulici č. 12 v Bratislave, zapísanej na liste vlastníctva č. 27, označenej súpisným číslom 5671 a postavenej na pozemku - parcele č. 1132, k. ú. Karlova Ves a časť pozemku o výmere 1.281,40 m^2 z parcely CKN č. 1131 o celkovej výmere 3.618 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Karlova Ves, žiadateľovi LUPY s. r. o., so sídlom Budatínska 3101/41, 851 06 Bratislava-Petržalka, IČO: 47 890 002.

Dôvodová správa
k žiadosti spoločnosti LUPY s. r. o. o predĺženie nájmu k nebytovým priestorom a pozemku na ulici Janotova 12, k. ú. Karlova Ves

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „*mestská časť*“) je správcom stavby na Janotovej ulici č. 12 v Bratislave, zapísanej na liste vlastníctva č. 27, označenej súpisným číslom 5671 a postavenej na pozemku - parcele č. 1132, druh stavby - 20 - Iná budova, popis stavby - stavba, k. ú. Karlova Ves a pozemku - parcely CKN č. 1131 o výmere 3.618 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Karlova Ves (ďalej len „*nehnuteľnosti*“). Vlastníkom Nehnuteľností je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „*hlavné mesto*“). Na základe „Protokolu č. 5/1991 o zverení obecného majetku a s ním susediacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava Karlova Ves“ zo dňa 26.08.1991, boli nehnuteľnosti zverené do správy mestskej časti.

Žiadateľ LUPY s. r. o., so sídlom Budatínska 3101/41, 851 06 Bratislava, IČO: 47 890 002 (ďalej len „*žiadateľ*“) má s mestskou časťou uzavreté nasledujúce nájomné zmluvy:

1. Zmluvu o podnájme pozemku v areáli na Janotovej 12 v Bratislave č. 02/2018 zo dňa 06.04.2018 s dobou platnosti do 30.06.2026, predmetom ktorej je nájom časti parcely č. 1131 o výmere 1.281,40 m^2, za nájomné 1,00 Euro za celú dobu a celý predmet nájmu;
2. Zmluvu o podnájme nebytových priestorov v objekte na Janotovej 12 v Bratislave č. 013/2016 zo dňa 08.07.2016 s dobou platnosti 10 rokov, t. j. do 01.08.2026, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o výmere 744,80 m^2, za nájomné vo výške 9,66 Eur/m^2/rok;
3. Zmluvu o podnájme zo dňa 30.08.2019 s dobou platnosti do 30.06.2026, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o výmere 142,80 m^2, za nájomné vo výške 9,66 Eur/m^2/rok.

Nakoľko v čase uzatvárania podnájomných zmlúv bol nájomcom nehnuteľností Karloveský športový klub, príspevková organizácia, jednalo sa o zmluvy o podnájme. Po zrušení Karloveského športového klubu, p. o., prešli práva a záväzky z podnájomných zmlúv na mestskú časť.

Žiadateľ sa stal podnájomcom rozhodujúcej časti nebytových priestorov o výmere 744,80 m^2 na základe obchodnej verejnej súťaže schválenej uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 188/2016 zo dňa 26.04.2016. V zmysle uvedeného bolo nájomné vysúťažené. Súčasťou podmienok obchodnej verejnej súťaže bola povinnosť preinvestovania sumy 100.000,00 Eur do predmetu nájmu. Na základe zmluvy o podnájme zo dňa 30.08.2019, predmetom ktorej boli nebytové priestory o výmere 142,80 m^2, sa žiadateľ zaviazal preinvestovať v predmete nájmu sumu 20.000,00 Eur a na základe zmluvy o podnájme časti pozemku č. 02/2018 zo dňa 06.04.2018 sa žiadateľ zaviazal preinvestovať v predmete nájmu sumu 8.460,00 Eur bez DPH.

Žiadateľ požiadal o predĺženie nájomných zmlúv podaním zo dňa 22.05.2025. Žiada o predĺženie nájomných zmlúv o 15 rokov s tým, že navrhuje preinvestovať v nehnuteľnostiach sumu 132.000,00 Eur, pozostávajúcu z inštalácie solárnych panelov, inštalácie tepelného čerpadla vzduch-voda, zateplenia budovy a prestrešenia strechy nanovo pod časťou, kde budú nainštalované solárne panely a ich konštrukcia. Zároveň žiada mestskú časť o súhlas s realizovaním investície.

Dňa 25.06.2025 bol Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 253/2025 schválený zámer prenajať nebytové priestory o výmere 887,60 m^2, ktoré sa nachádzajú v budove na Janotovej ulici č. 12 v Bratislave, zapísanej na liste vlastníctva č. 27, označenej súpisným číslom 5671 a postavenej na pozemku - parcele č. 1132, k. ú. Karlova Ves a časť pozemku o výmere 1.281,40 m^2 z parcely CKN č. 1131 o celkovej výmere 3.618 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Karlova Ves, žiadateľovi LUPY s. r. o., so sídlom Budatínska 3101/41, 851 06 Bratislava-Petržalka, IČO: 47 890 002, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s ustanovením článku 10 ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pod písm. d) nájom nehnuteľností, ktoré slúžia poskytovateľom sociálnych, výchovno-vzdelávacích, zdravotníckych, kultúrnych, športových, telovýchovných a iných verejnoprospešných služieb a s ustanovením článku 10 ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pod písm. r) nájom majetku, ak nájomca má záujem o predĺženie nájmu a predmet nájmu doposiaľ užíval riadne a v súlade s nájomnou zmluvou ako dôvody hodné osobitného zreteľa, za nájomné vo výške 2,50 Eur za m^2 za mesiac za prenájom nebytových priestorov o výmere 887,60 m^2 a za nájomné vo výške 1,00 Euro ročne za prenájom časti pozemku o výmere 1.281,40 m^2, s povinnosťou žiadateľa investovať sumu 132.000,00 Eur, pozostávajúcu z inštalácie solárnych panelov, inštalácie tepelného čerpadla vzduch-voda, zateplenia budovy a prestrešenia strechy nanovo pod časťou, kde budú nainštalované solárne panely a ich konštrukcia, s dobou nájmu od 01.07.2026 do 30.06.2041.

Na základe schváleného zámeru mestská časť požiadala nájomcu o hlukovú štúdiu a statické posúdenie umiestnenia inštalovaných zariadení na streche objektu Janotova 12.

Nájomca preložil mestskej časti požadované doklady, na základe čoho sa mestská časť obrátila na hlavné mesto ako vlastníka o súhlas s realizáciou predmetných prác. Listom zo dňa 03.03.2026 hlavné mesto súhlasilo s navrhovanou rekonštrukciou nájomcu.

Žiadateľ žiada o predĺženie nájomných zmlúv o 15 rokov za nájomné vo výške 2,50 Eur/m^2/mesiac, pričom svoju žiadosť odôvodňuje nasledovne:

1. Podporujú zdravý životný štýl všetkých generácií. Stali sa komunitným fitness centrom, do ktorého chodia cvičiť študenti, dospelí, seniori, športovci, zdravotne hendikepovaní, ktorí sa športu venujú rekreačne, ale aj profesionálne. Ich ponuka služieb je rôznorodá, kam spadajú osobné tréningy rehabilitačného aj výkonnostného charakteru, skupinové cvičenia, masáže, tréningy s trénerom. Okrem možnosti cvičiť v interiéri, nimi užívané

priestory umožňujú aj cvičenie v exteriéri a v neposlednom rade si môžu ich zákazníci zahrať aj minigolf;

2. Podporujú Karloveské kluby - bývalých členov Karloveského športového klubu, ktorí aktívne využívajú ich služby a zvýhodnené vstupy za symbolickú sumu 1,00 Eur (jednorazový vstup stojí 6,00 Eur, pre študentov a mládež 4,00 Eur). Podľa Žiadateľových štatistík bola táto možnosť využitá 14.938-krát do februára 2026, čo znamená úsporu pre miestne kluby v hodnote 39.199,00 Eur (uvedené zvýhodnenie plánujú ponechať v platnosti aj počas platnosti novej nájomnej zmluvy);
3. Zabezpečujú cenovo dostupné služby - od začiatku ich pôsobenia sa chceli prezentovať férovým vstupným, pričom chceli, aby ich návštevníci dostali čo najväčšie množstvo služieb za čo najnižšiu cenu. Aj vzhľadom na skladbu ich návštevníkov, ktorá je z drvivej väčšiny tvorená študentami, sa im podarilo vytvoriť cenník, ktorý prilákal veľa mladých ľudí a ktorých sa im zároveň podarilo za celú dobu nájmu udržať. Ceny zvyšovali len jedenkrát, a to v roku 2022, kedy reagovali na čiastočný alebo úplný výpadok príjmov a zvýšené ceny energií. Aj napriek tomu stále ostali cenovo výhodní, čo dokazuje aj článok na portáli www.sme.sk, kde boli v porovnaní fitnescentier v Bratislave prezentovaní ako najlacnejšie fitnescentrum v Bratislave (cena mesačnej permanentky vo fitnescentre stojí 36,00 Eur, pričom cena ostatných porovnávaných centier bola od 39,00 Eur až do 70,00 Eur, vo väčšine prípadov na úrovni 50,00 Eur, zároveň podotkli, že veľa fitnescentier neponúka zľavnené študentské permanentky, pričom u nich sú ponúkané za cenu 28,00 Eur);
4. Starajú sa o zverený majetok v rámci, ale aj nad rámec ich povinností – preinvestovali do predmetu nájmu už sumu cez 200.000,00 Eur (okrem povinnosti preinvestovať sumu 128.460,00 Eur, preinvestovali aj ďalšie financie bez nároku na ich refundáciu);
5. Sú spoľahlivým partnerom s výbornou platobnou disciplínou;
6. Majú konkrétny ekologický projekt, pozostávajúci z inštalácie solárnych panelov a vytváraním energie zo slnečného žiarenia a inštalácie tepelných čerpadiel vzduch-voda na zabezpečenie vykurovania a ohrevu vody;
7. Zaväzujú sa preinvestovať v nehnuteľnostiach sumu 132.000,00 Eur, pozostávajúcu z inštalácie solárnych panelov, inštalácie tepelného čerpadla vzduch-voda, zateplenia budovy a prestrešenia strechy nanovo pod časťou, kde budú nainštalované solárne panely a ich konštrukcia.

Účelom podnájmu časti pozemku o výmere 1.281,40 m^2 bolo vybudovanie „OUTDOOR GYM“, a to osadením tzv. outdoorových prvkov a prvkov detského ihriska a prevádzkovanie outdoorového ihriska a detského ihriska žiadateľom. V súlade so zmluvou o podnájme sú otváracie hodiny outdoorového centra rozdelené na platenú časť a bezplatnú časť:

a) bezplatná časť je k dispozícii verejnosti bezplatne pondelok - piatok od 6:00 hod. do 15:00 hod. a počas víkendov a sviatkov,
b) platená časť je k dispozícii po uhradení vstupného na recepcii posilňovne Iron Gym na Janotovej 12 v Bratislave pondelok - piatok od 16.00 hod. do 22:00 hod.

Detské ihrisko je poskytnuté zdarma k dispozícii verejnosti.

Nakoľko nájomné za celú dobu trvania nájomného vzťahu presiahne sumu 15.000,00 Eur, v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 zákona o majetku sme súdnemu znalcovi Ing. Marianne Fitz Vyšvaderovej zadali vyhotovenie znaleckého posudku na vyčíslenie

všeobecnej hodnoty nájomného za predmet nájmu. Znalec Ing. Marianna Fitz Vyšvaderová v znaleckom posudku č. 37/2026 zo dňa 07.04.2026 vyčíslil výšku trhového nájomného za prenájom nebytových priestorov vo výške 9,13 Eur/m^2/mesiac a prenájom pozemku vo výške 16,26 Eur/m^2/rok.

Podľa článku 10 ods. 13 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pri nájmoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa uvedených v ods. 12 písm. d), e), f), h), až q) a t), môže byť nájomné znížené oproti všeobecnej hodnote nájomného. Z uvedeného dôvodu predkladáme návrh na prenechanie nebytových priestorov žiadateľovi do nájmu za nájomné vo výške 2,50 Eur/m^2/mesiac. Vo výške nájmu je zohľadnený charakter využívania predmetu nájmu, ako i skutočnosť, že nájomca sa zaviaže preinvestovať sumu 132.000,00 Eur do predmetu nájmu.

V cene nájmu nie je zahrnutá daň z nehnuteľností z dôvodu, že nebytové priestory vo vlastníctve alebo správe mestskej časti sú oslobodené od tejto dane. (Zákon č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, §17 ods. 1 písm. a)).

Pre porovnanie cien uvádzame informáciu o výške nájomného za nebytový priestor, ak by bolo stanovené podľa Rozhodnutia primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 16.12.2015 a inflačného indexu od roku 2016 k dátumu schvaľovania (príloha č. 1 k rozhodnutiu primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, tabuľka číslo 100, účel nájmu nebytové priestory, položka 245 tanečné a fitnes centrá), ktorá predstavuje sumu vo výške 85,78 Eur za m^2 za rok (t. j. 7,15 Eur za m^2 za mesiac).

Dôvodom hodným osobitného zreteľa v súlade s článkom 10 ods. 12 písm. d) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou je skutočnosť, že sa jedná o nájom nehnuteľností, ktoré slúžia poskytovateľom sociálnych, výchovno-vzdelávacích, zdravotníckych, kultúrnych, športových, telovýchovných a iných verejnoprospešných služieb a taktiež v súlade s článkom 10 ods. 12 písm. r) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou skutočnosť, že sa jedná o nájom majetku, ak nájomca má záujem o predĺženie nájmu a predmet nájmu doposiaľ užíval riadne a v súlade s nájomnou zmluvou.

Podľa článku 10 ods. 13 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pri nájmoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa uvedených v ods. 12 písm. d), e), f), h), až q) a t), môže byť nájomné znížené oproti všeobecnej hodnote nájomného. Z uvedeného dôvodu predkladáme návrh na prenechanie nebytových priestorov Žiadateľovi do nájmu za nájomné vo výške 2,50 Eur mesačne za meter štvorcový a pozemok za nájomné vo výške 1,00 Euro ročne.

Predkladaný materiál je spracovaný v súlade so znením platných Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným metom SR Bratislavou.

Zámer prenajať nebytové priestory o výmere 887,60 m^2, ktoré sa nachádzajú v budove na Janotovej ulici č. 12 v Bratislave, zapísanej na liste vlastníctva č. 27, označenej súpisným číslom 5671 a postavenej na pozemku - parcele č. 1132, k. ú. Karlova Ves a časť pozemku o výmere 1.281,40 m^2 z parcely CKN č. 1131 o celkovej výmere 3.618 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Karlova Ves, žiadateľovi LUPY s. r. o., so sídlom Budatínska 3101/41, 851 06 Bratislava-Petržalka, IČO: 47 890 002, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s ustanovením článku 10 ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pod písm. d) nájom nehnuteľností, ktoré slúžia poskytovateľom sociálnych, výchovno-vzdelávacích, zdravotníckych, kultúrnych, športových, telovýchovných a iných verejnoprospešných služieb a s ustanovením článku 10 ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pod písm. r) nájom majetku, ak nájomca má záujem o predĺženie nájmu a predmet nájmu doposiaľ užíval riadne a v súlade s nájomnou zmluvou ako dôvodov hodných osobitného zreteľa, za nájomné vo výške 2,50 Eur za m^2 za mesiac za prenájom nebytových priestorov o výmere 887,60 m^2 a za nájomné vo výške 1,00 Eur ročne za prenájom časti pozemku o výmere 1.281,40 m^2, s dobou nájmu od 01.07.2026 do 30.06.2041, bol zverejnený na webovej stránke mestskej časti a na úradnej tabuli dňa 27.03.2026.

Predkladaný materiál je spracovaný v súlade so znením Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou.

Stanovisko komisie školstva, kultúry a športu (ŠKŠ) zo dňa 23.03.2026:

Komisia ŠKŠ prerokovala Žiadosť LUPY s.r.o. o predĺženie nájmu k nebytovým priestorom a pozemku na ulici Janotova 12, k. ú Karlova Ves a odporúča schváliť materiál v Alternatíve A a do zasadnutia finančnej komisie odkomunikovať so žiadateľmi lehotu plnenia investície.
Prít.: 6 Za: 6 Proti : 0 Zdrž. : 0

Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 26.03.2026:

Finančná komisia prerokovala materiál *„Žiadosť LUPY s.r.o. o predĺženie nájmu k nebytovým priestorom a pozemku na ulici Janotova 12, k. ú Karlova Ves“* a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.
Prít. : 6 Za : 6 Proti : 0 Zdržal sa : 0

Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves prerokovala materiál Žiadosť LUPY s.r.o. o predĺženie nájmu k nebytovým priestorom a pozemku na ulici Janotova 12, k. ú Karlova Ves a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.
Hlasovanie - prítomní: 4 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 0