

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
miestnej rady  
dňa 17. septembra 2024

Materiál číslo: 49/2024

**Návrh na prenájom nebytového priestoru v objekte Domu kultúry Lúky, Víglášká 1,  
Bratislava, pre Henricha Bródy-film**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Iveta Jančoková  
1. zástupkyňa starostu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť KZP so žiadosťou  
Henricha Bródy-film s prílohami
4. Čiastočný výpis z LV č. 1748
5. Výpis zo štatistického registra
6. Snímky z katastrálnej mapy
7. Pôdorys 1.PP
8. Pôdorys NP
9. Fotodokumentáciu
10. Stanoviská komisií

**Zodpovedný:**

Mgr. Viktor Baumann  
poverený vedením referátu správy  
miestneho majetku

**Spracovateľ:**

Ing. Alenka Belanová  
referát správy  
miestneho majetku

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

schváliť

v zmysle § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom **nebytového priestoru - miestnosť č. 3** na 1. podzemnom podlaží (tunel) **o výmere 64,80 m<sup>2</sup>**, nachádzajúceho sa **v objekte Domu kultúry Lúky**, Vígľašská 1, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 3898, druh stavby 16 - Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria), s popisom stavby: Dom kultúry Lúky - Vígľašská 1, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2306/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2260 m<sup>2</sup> v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 1748, pre žiadateľa: **Henrich Bródy-film**, IČO: 30 150 779, s miestom podnikania: Ružová dolina 20, 821 09 Bratislava, za cenu **40,00 eur/m<sup>2</sup>/rok**, čo pri výmere 64,80 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 2 592,00 eur/rok, **za účelom sklad (archivácia videozáznamov), v súlade s predmetom podnikania**, na dobu určitú **od 01.11.2024 do 31.10.2029**.

Zmluva o nájme bude podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

## Dôvodová správa

- Žiadateľ:** **Henrich Bródy-film, podnikateľ - fyzická osoba**  
IČO: 30 150 779  
s miestom podnikania: Ružová dolina 20, 821 09 Bratislava,
- Predmet nájmu:** **nebytový priestor - miestnosť č. 3** na 1. podzemnom podlaží (tunel) o výmere **64,80 m<sup>2</sup>**, nachádzajúci sa **v objekte Domu kultúry Lúky**, Víglašská 1, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 3898, druh stavby 16 - Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria), s popisom stavby: Dom kultúry Lúky - Víglašská 1, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2306/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2260 m<sup>2</sup> v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaný na LV č. 1748 v prospech vlastníka Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 v podiele 1/1, zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka Protokolom 81/1991 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 30.10.1991 a následne zverený do správy Kultúrnym zariadeniam Petržalky, Protokolom č. 21 - 92 zo dňa 30.06.1992.
- Účel nájmu:** **sklad (archivácia videozáznamov), v súlade s predmetom podnikania**
- Doba nájmu:** na dobu určitú **od 01.11.2024 do 31.10.2029**
- Výška nájomného:** **40,00 eur/m<sup>2</sup>/rok**, čo pri výmere 64,80 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 2 592,00 eur/rok
- Všeobecná (trhová) hodnota nájomného bola určená na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom – nebytové priestory – a - pohybuje sa v rozpätí od 12 eur/m<sup>2</sup>/rok do 96 eur/m<sup>2</sup>/rok.

Listom zo dňa 15. 08. 2024 požiadal riaditeľ Kultúrnych zariadení Petržalky o prerokovanie a schválenie prenájmu nebytového priestoru – miestnosť č. 3 na 1. podzemnom podlaží (tunel) o výmere 65,00 m<sup>2</sup> (spresnená výmera miestnosti č. 3 po jej premeraní je 64,80 m<sup>2</sup>), v objekte Domu kultúry Lúky, Víglašská 1, Bratislava.

Riaditeľ Kultúrnych zariadení Petržalky žiada o schválenie nájmu nebytového priestoru v objekte Domu kultúry Lúky pre žiadateľa Henrich Bródy-film a navrhuje cenu nájmu za nebytový priestor vo výške 40,00 eur/m<sup>2</sup>/rok.

Vzhľadom na všeobecnú (trhovú) hodnotu nájomného bola cena určená na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom vo výške 40,00 eur/m<sup>2</sup>/rok.

Príjem z prenájmu nebytového priestoru je príjmom zriaďovateľa a príjmy za poskytované energie budú stanovené pomerom prenajatej plochy k celkovým nákladom a vychádzajú zo skutočných nákladov, ktoré budú príjmami prenajímateľa.

Cena energií t. j. spotreba tepla, elektrickej energie a spotreba vody bude fakturovaná mesačne na základe skutočnej spotreby vyfakturovanej dodávateľom energií. Elektrická energia vychádza z pomeru prenajatého priestoru k výmere priestoru DK Lúky – tunel. Teplo a voda vychádza z pomeru prenajatého priestoru k celkovej výmere budovy.

Kultúrne zariadenia Petržalky súhlasia s nájmom nebytového priestoru pre žiadateľa Henrich Bródy-film na obdobie 5 rokov od 01. 11. 2024 do 31. 10. 2029.

Na základe Dohody o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 06.08.2024 požiadal Henrich Bródy-film o pokračovanie v nájme nebytového priestoru v Dome kultúry Lúky vychádzajúceho z pôvodnej zmluvy s novými podmienkami.

Žiadateľ je filmový a televízny režisér dokumentárnych filmov.

Žiadateľ v liste uvádza: „*Po dohode s DK Lúky som prijal s nadšením ponuku presťahovať sa do priestorov kde sídlila pred tým tlačiareň. Po temer roku stavebných úprav, ktoré mi vtedajší správca povolil a za podmienky, že DK nato nemá žiadne zdroje a ak chcem musím si to robiť na vlastne náklady ...*“.

Žiadateľ v liste ďalej uvádza: „*V súčasnej dobe a stavu daného priestoru nie som schopný platiť viac ako 40,00 eur/m<sup>2</sup>/rok.*“. Z uvedeného dôvodu žiadateľ žiada prehodnotiť výšku nájmu.

Navrhovaná výška nájomného pre nebytový priestor je stanovená v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. (*Obec je 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*).

Nájom sa schvaľuje spôsobom podľa § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prenájom majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur.

Zmluva o nájme bude podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Materiál bol predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 03. 09. 2024 a odborných komisií. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.



Kultúrne zariadenia Petržalky  
Rovniankova 3, 852 01 Bratislava-Petržalka

Miestny úrad miestnej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, 852 05, 12	
<input type="radio"/> poštou	<input checked="" type="radio"/> osobne
Došlo dňa: 1. 08. 2024	
Číslo zápisnice 44368/2024	Číslo spisu
Prílohy/listy 2	Výbavnosť
Žiadosť o dlhodobý prenájom nebytového priestoru	

MČ Bratislava - Petržalka  
odd. nakladania s majetkom  
referát správy miestneho majetku  
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Bratislava: 15.08.2024  
Č.j.: 1057/2024

**VEC:** Žiadosť o dlhodobý prenájom nebytového priestoru

Žiadame o prerokovanie v miestnej rade a miestnom zastupiteľstve návrh o dlhodobý nájom nebytového priestoru v budove: Dome kultúry Lúky, Vígľašská 1, Bratislava – Petržalka.

Dom kultúry Lúky je vedený na LV 1748 par. č. 2306/4 so súpisným číslo 3898.  
Predmet nájmu nám bol zriaďovateľom zverený do správy protokolom číslo 21-92 zo dňa 30.06.1992.

**Na základe žiadosti od nájomcu o dlhodobý prenájom nebytového priestoru**

žiadosť od: Henrich Bródy-film  
zo dňa: 12.08.2024

**štatutárny zástupca Kultúrnych zariadení Petržalky žiada o schválenie tohto nájmu nebytového priestoru:**

v budove: Dome kultúry Lúky, Vígľašská 1, Bratislava – Petržalka  
podlažie: 1.PP (tunel)  
miestnosť: č. 3  
rozloha: 65,00 m<sup>2</sup>  
účel: sklad (archivácia videozáznamov), v súlade s predmetom svojho podnikania  
na obdobie: doba určitá, a to 5 rokov, 01.11.2024 – 31.10.2029

**Nájomca:**

Názov: **Henrich Bródy-film**  
v zastúpení: Henrich Bródy  
Adresa: Ružová dolina 20, 821 09 Bratislava-Ružinov  
IČO: 30 150 779  
IBAN:

**Cena energií** - spotreba tepla, elektrickej energie a vody:

fakturácia: mesačne, na základe skutočnej spotreby vyfakturovanej dodávateľom energií  
el.energia: v pomere prenajatej plochy k výmere priestoru DK Lúky-tunel.  
teplo, voda: v pomere prenajatej plochy k celkovej výmere DK Lúky.

Príjem z prenájmu týchto priestorov je príjmom zriaďovateľa, a príjmy za energie sú príjmom prenajímateľa.  
Cena energií za užívanie nebytových priestorov bola stanovená pomerom prenajatej plochy k celkovým nákladom.

S pozdravom,

Prílohy:  
Žiadosť nájomcu Henrich Bródy-film, zo dňa 12.08.2024  
Súhlas KZP k prenájmu na obdobie 5 rokov  
Pôdorys, 1. PP (tunel)

Mgr. Martin Kočiško  
riaditeľ

Kultúrne zariadenia Petržalky  
Mgr. Martin Kočiško  
Rovniankova 3  
852 01 Bratislava - Petržalka

Bratislava: 12.08.2024

**VEC:** Žiadosť o dlhodobý prenájom nebytových priestorov v Dome kultúry Lúky.

Na základe Dohody o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 06.08.2024, vaše č.j.: 1018/2024 žiadam o pokračovanie v nájme nebytového priestoru v DK Lúky-tunel vychádzajúceho z pôvodnej zmluvy číslo vid' nižšie, s novými podmienkami:

pôv. č. zml: CRZ/1850/2010  
zo dňa: 29.01.2010

podlažie: 1.PP (tunel)  
Miest. č.: 3  
m2: 65,00

podmienky:

platnosť od: 01.11.2024  
doba určitá: 5 rokov  
obdobie: 01.11.2024 – 31.10.2029

cena nájmu: 1 rok / 1m2 40,00 €  
cena nájmu: 1 rok / m2 2 600,00 €  
cena nájmu: 5 r. / m2 13 000,00 €

účel: sklad (archivácia videozáznamov), v súlade s predmetom svojho podnikania

Nájomca:

Názov: **Henrich Bródy-film**  
IČO: 30 150 779  
Adresa: Ružová dolina 20, 82109 Bratislava-Ružinov  
v zastúpení: Henrich Bródy

S pozdravom,

.....  
nájomca

Henrich Bródy, Ružová dolina 20, 821 09, I

Som filmový a televízny režisér dokumentárnych filmov a po 12 rokoch spolupráce s BKIS som sa musel vystáhnovať z rozpadajúceho Bratislavského PKO. Spolupráca ďalej pokračovala, ale už bez prenájmu priestorom.

Po dohode s DK Lúky som prijal s nadšením ponuku presťahovať sa do priestorov kde sídlila pred tým tlačiareň. Po temer roku stavebných úprav, ktoré mi vtedajší správca povolil a za podmienky, že DK nato nemá žiadne zdroje a ak chcem musím si to robiť na vlastne náklady som sa pustil do zveľadenia priestorov. Ten stav bol v skutku bezútešný. No podarilo sa mi aspoň polovicu priestoru prerobiť tak, že som mohol začať pracovať, aby som mohol pokračovať v nakrúcaní kultúrnych podujatí v Bratislave a naplňať tak archív kultúry pre mesto Bratislavu.

Stalo ma to nemalé úsilie a samozrejme aj finančné prostriedky, ale táto práca mi dávala zmysluplnú potrebu a aj finančnú odmenu. A mohol som si prácu rozdeliť na komerčnú a nekomerčnú. Z následného zisku sa mi podarilo čiastočne dokončiť celý priestor. Musel som si prerobiť elektrické rozvody, vytvoriť sociálne zázemie a rôzne ďalšie úpravy. Keďže DK je starý priestor prišlo k haváriám zatečeniu, prasknutím potrubiam a nakoniec aj k veľkej havárii kanalizácie, už som mal chuť všetko vzdať. Nestalo sa tak, priatelia mi pomohli a všetko sa mi podarilo opäť dať do ako tak normálu a ďalej pokračovať. Opäť na vlastné náklady lebo viem, že kultúra na to nemá peniaze.

Neviem či som prerobil alebo zarobil na to, aby som mohol ďalej pokračovať prenajímaní tohoto priestoru, ale za podmienky, že by sa mal zvýšiť nájom viac ako dvojnásobok, musím sa po všetkom za čím mi bude ľúto - rozlúčiť.

V súčasnej dobe a stavu daného priestoru nie som schopný platiť viac ako 40€/m<sup>2</sup>

Žiadam vás a prosím, aby ste prehodnotili výšku nájmu.

Ďakujem  
za porozumenie

Henrich Bródy



**Kultúrne zariadenia Petržalky,**  
Rovniankova 3, 852 01 Bratislava-Petržalka

**MČ Bratislava - Petržalka**  
odd. nakladania s majetkom  
referát správy miestneho majetku  
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Bratislava: 15.08.2024

**VEC:** Výjadrenie k žiadosti o dlhodobý prenájom nebytových priestorov

Na základe žiadosti nájomcu Henrich Bródy-film zo dňa 12.08.2024 o prenájom nebytových priestorov:

v budove: Dome kultúry Lúky, Vígľašská 1, Bratislava – Petržalka  
podlažie: 1.PP (tunel)  
miestnosť: č. 3  
m2: 65,00  
obdobie: 5 rokov  
účel: sklad (archivácia videozáznamov), v súlade s predmetom svojho podnikania

v zmysle našej žiadosti č.j. 1057/2024, zo dňa 15.08.2024 **súhlasíme** s nájmom na obdobie 5 rokov:  
01.11.2024 – 31.10.2029.

**Nájomca:**  
Názov: **Henrich Bródy-film**  
v zastúpení: Henrich Bródy  
Adresa: Ružová dolina 20, 82109 Bratislava-Ružinov  
IČO: 30 150 779

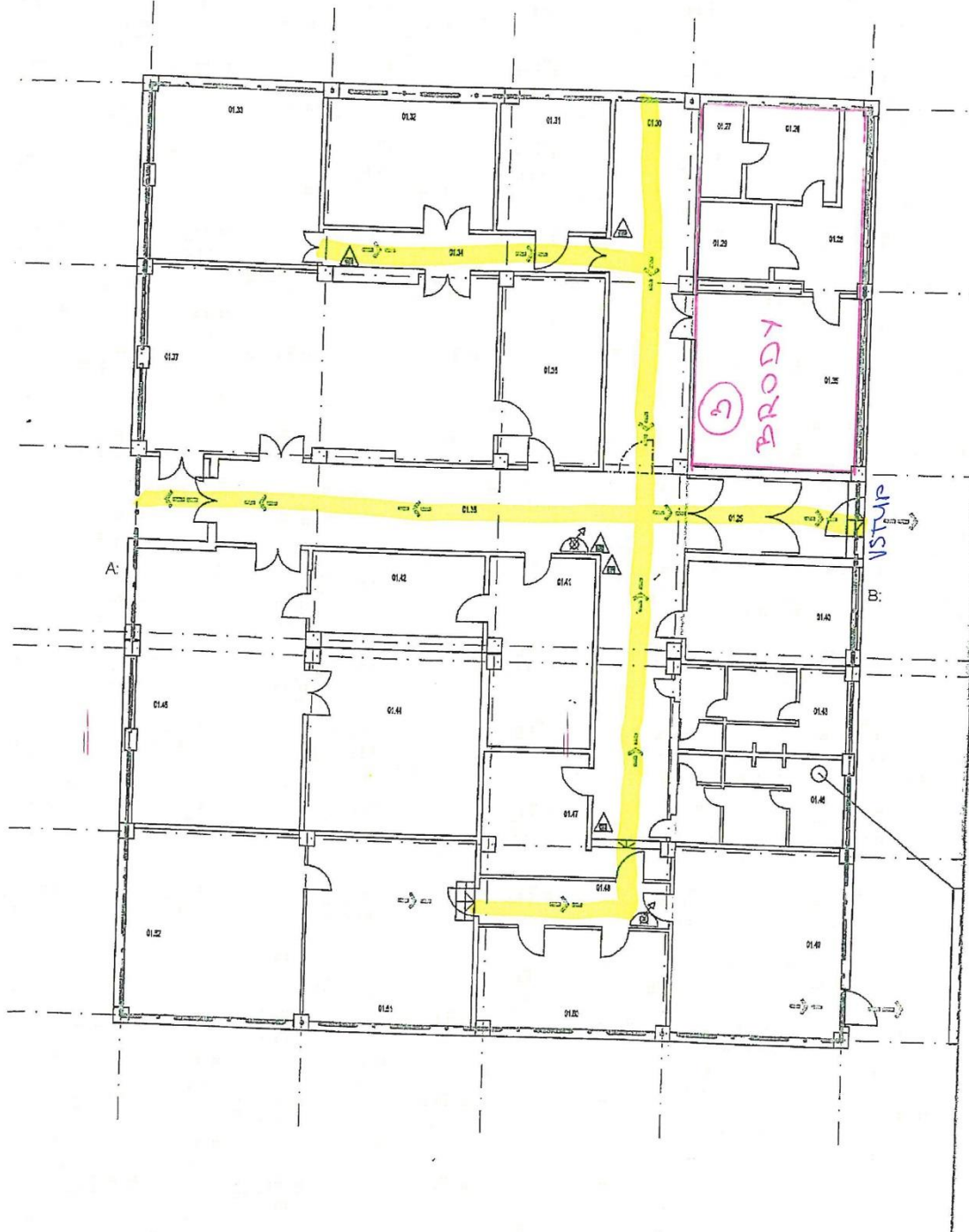
S pozdravom,

Mgr. Martin Kočiško  
riaditeľ



V: OZNAČENIE ODSTUPOVEJ VZDIALENOSTI

VODNÁ CLONA S RUČNÝM SPŮŠŤANÍM



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 22.8.2024  
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 10:33:04  
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 21.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2306/4	2260	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3898	2306/4	16	Dom kultúry Lúky - Vígľašská 1		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

16 Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

1 z 34



## Výpis

### zo štatistického registra organizácií

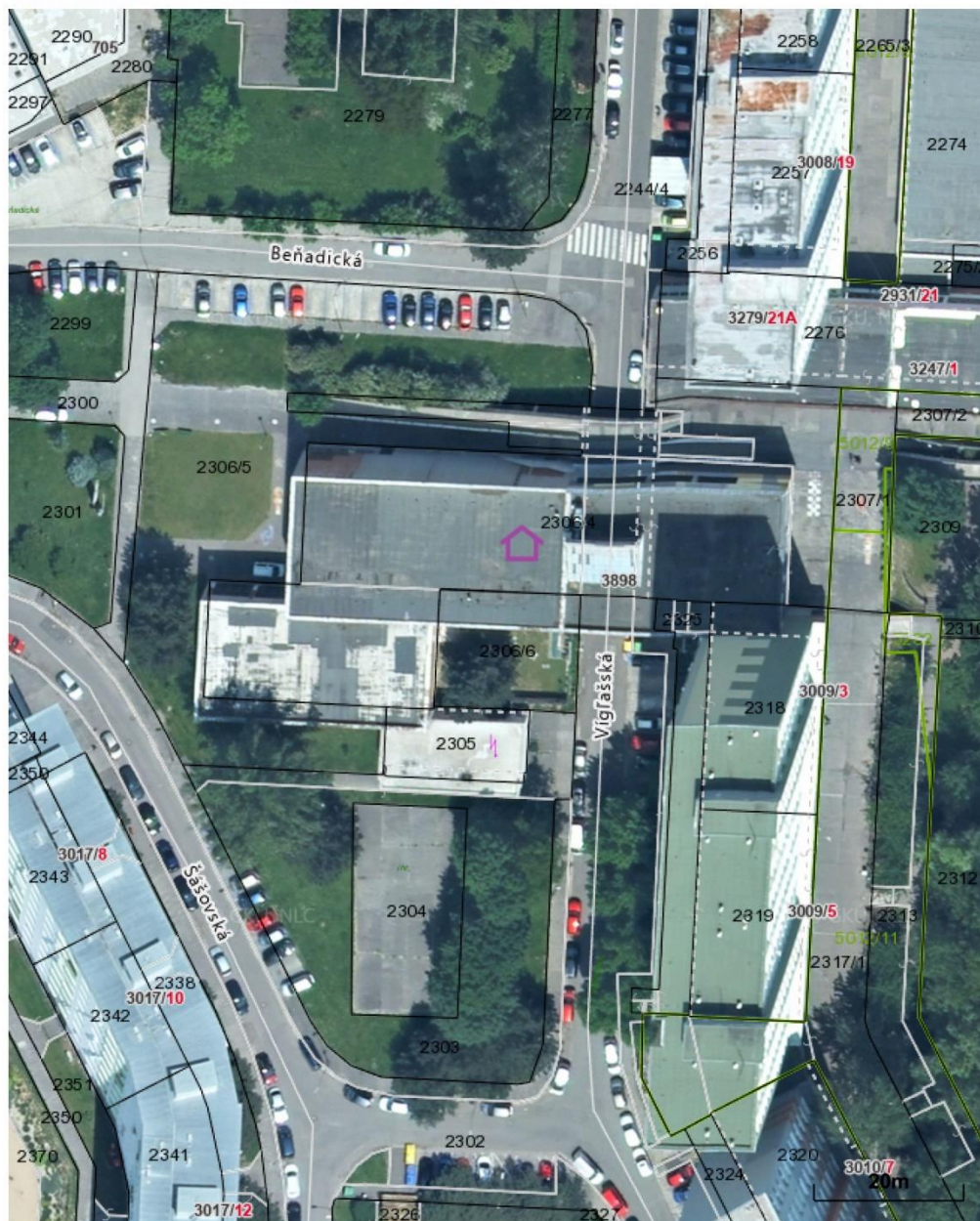
Výpis má informatívny charakter.

IČO	30150779
Obchodné meno	Henrich Bródy-film
Dátum vzniku	18.02.1992
Dátum zániku	
Adresa sídla	Ružová dolina 20, Bratislava - mestská časť Ružinov, 82109
Okres	SK0102 – Okres Bratislava II
Obec	SK0102529320 – Bratislava - mestská časť Ružinov
Právna forma	101 – Podnikateľ-fyzická osoba-nezapísaný v obchodnom registri
Hlavná činnosť SK NACE Rev. 2	82990 – Ostatné pomocné obchodné činnosti i. n.
Inštitucionálny sektor ESA 2010	14200 – Samostatne zárobkovo činné osoby
Druh vlatníctva	2 – Súkromné tuzemské
Kategória veľkosti organizácie	01 – 0 zamestnancov

Výpis bol vytvorený dňa: 22.08.2024

## Stavba, Súpisné číslo 3898

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

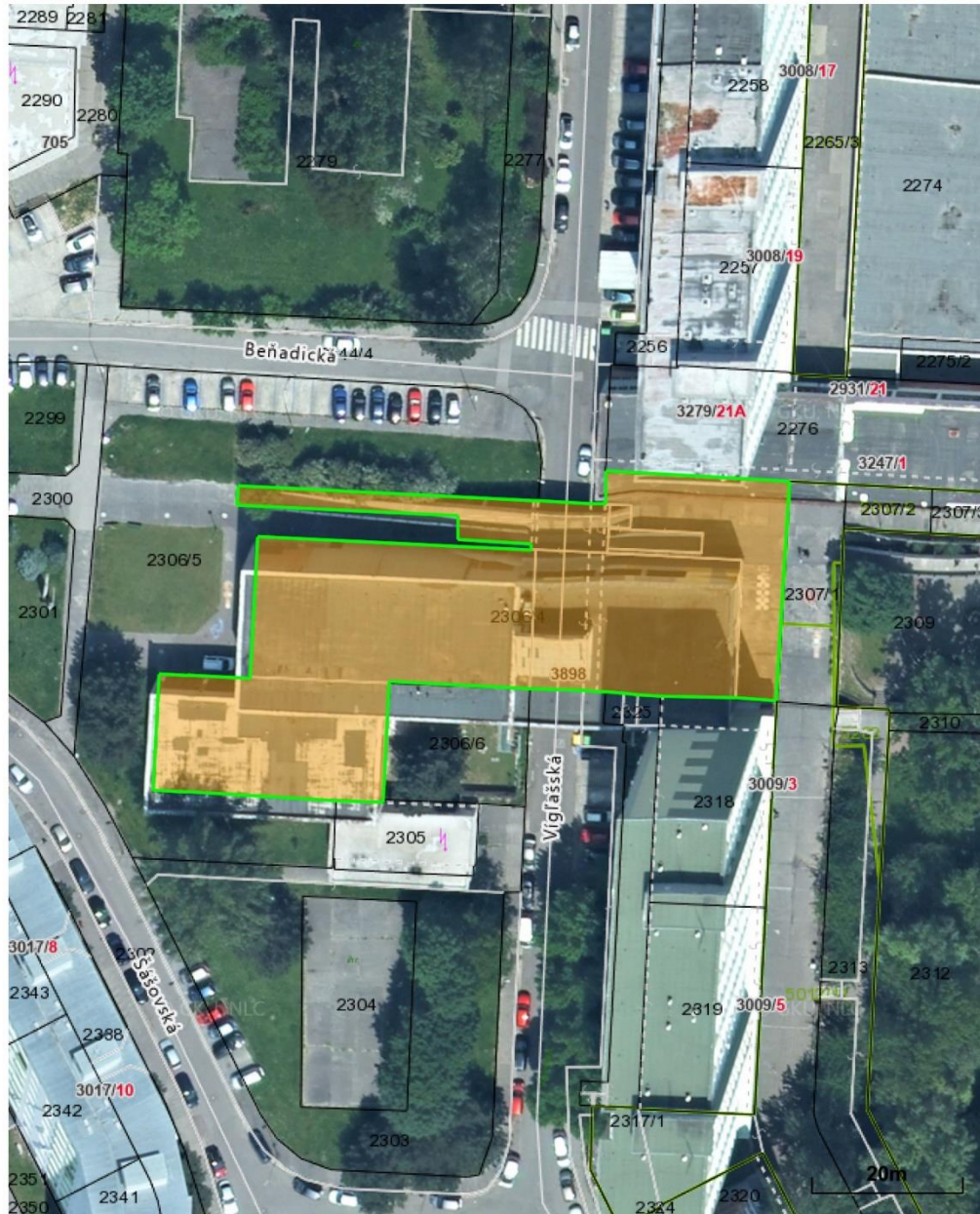
(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné



## Parcela registra C, 2306/4

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



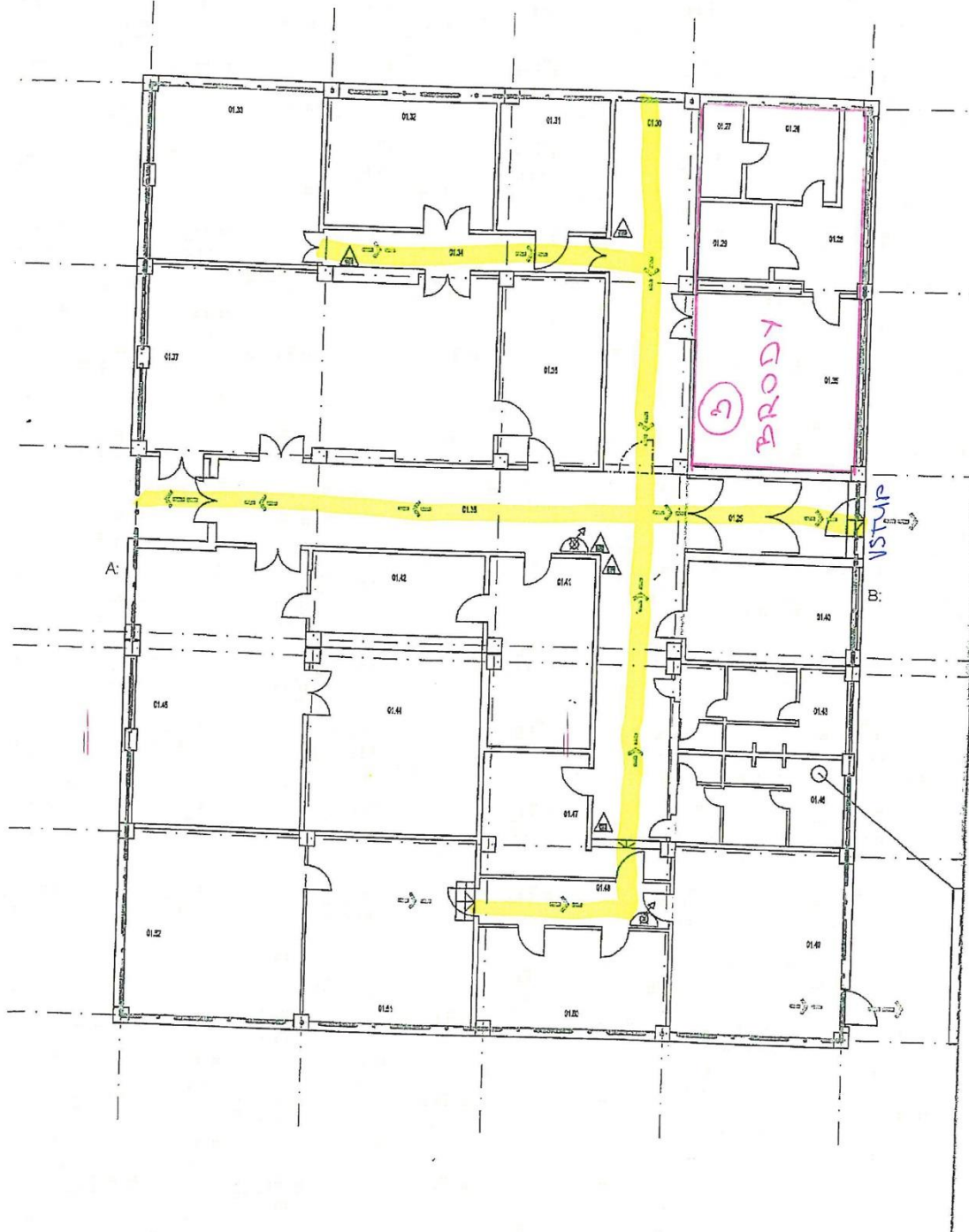
Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

V: OZNAČENIE ODSTUPOVEJ VZDIALENOSTI

VODNÁ CLONA S RUČNÝM SPŮŠŤANÍM

















<b>Komisia</b>	<b>Schválený materiál</b>	<b>Neschválený materiál</b>	<b>Poznámky komisie</b>
<b>Komisia správy majetku a miestnych podnikov</b>	Áno	Nie	Materiál bol schválený v pozmeňujúcom znení: cena 60,00 eur/m <sup>2</sup> /rok, účelu nájmu: nahrávacie štúdio
<b>Komisia športu</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia kultúry a mládeže</b>	Áno	Nie	Materiál bol schválený
<b>Školská komisia</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Finančná komisia</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia sociálna a bytová</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia investičných činností</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia životného prostredia a verejného poriadku</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Mandátová komisia</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia verejného záujmu</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Miestna rada</b>			