

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
Miestnej rady  
dňa 17. septembra 2013

Materiál číslo: 251/2013

**Návrh na prenájom nebytových priestorov, objektu bývalého LUDUS na Tupolevovej ul.č. 7a, Bratislava-Petržalka pre spoločnosť Prespor s.r.o. , Turbínova 1, 831 04 Bratislava, IČO: 31340326**

---

**Predkladateľ:**

Miroslav Štefánik  
prednosta

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť nájomcu
4. Popis zámeru
5. Stanovisko odd.ÚRaD
6. Predbežné grafické návrhy
7. Výpis z obchodného registra
8. Fotodokumentáciu jestvujúceho stavu
9. Snímku z katastrálnej mapy
10. Mapu širších vzťahov
11. Stanoviská odborných komisií

**Zodpovedný:**

Iveta Strapcová  
vedúca oddelenia nakladania  
s majetkom

**Spracovateľ:**

Alžbeta Broszová  
referát správy majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

prenájom objektu na Tupolevovej ul.č. 7/a Bratislava-Petržalka, ktorý sa nachádza na pozemku parc.č. 3264/3 k. ú. Petržalka o výmere 989 m<sup>2</sup> za účelom zriadenia bowlingového centra s príslušenstvom pre nájomcu Prespor s.r.o., Turbínova 1, 831 04 Bratislava, na dobu určitú od 01. 10. 2013 do 30. 09. 2043, za cenu **1,- €/m<sup>2</sup> na rok, celkovo 989,- € ročne**, pričom investícia nájomcu do predmetu nájmu bude predstavovať čiastku cca 1 300 000,- €, ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle § 9a ods.9 písm. c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Nájomca zloží zábezpeku vo výške 100 000,-€ na účet mestskej časti do 10 dní od podpísania zmluvy.

Zmluva o nájme bude s nájomcom podpísaná do 30 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

**Dôvodová správa**

Objekt LUDUS (kultúrno-osvetové zariadenie) na Tupolevovej č. 7/a, zapísaný na LV č. 2159, postavený na pozemku parc. č. 3264/3, súpisné č. 3291, k. ú. Petržalka, bol zverený Hlavným mestom SR Bratislava do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka Dodatkom č. 1 k Protokolu č. 81 zo dňa 30. 10. 1991.

Objekt bol naposledy prenajatý spoločnosti Hefner, ktorá mala v uvedenej budove zriadiť galériu. Nakoľko uvedený zámer nebol realizovaný, mestská časť ukončila nájomnú zmluvu dohodou obidvoch strán. Následne bola na základe rozhodnutia miestneho zastupiteľstva vypísaná v roku 2009 verejná obchodná súťaž, ktorá bola neúspešná.

Od uvedeného obdobia boli vykonané mnohé prehliadky objektu, či už s potenciálnymi nájomcami alebo za účelom zabezpečenia ochrany budovy pred vstupom bezdomovcov, za účelom vyčistenia objektu zamestnancami VPS. Všetky tieto zabezpečovacie aktivity nezabránili však ďalšiemu devastovaniu objektu, ktorý je v súčasnej dobe v dezolátnom stave a každým dňom si vyžaduje vyššie investície v prípade rekonštrukcie objektu.

Ďalší záujemca sa prihlásil až v roku 2012. Žiadosť záujemcu bola postúpená na rokovanie miestnej rady, ktorá rozhodla o opätovnom vypísaní obchodnej verejnej súťaže (ďalej len OVS) na prenájom uvedeného objektu. Do OVS sa prihlásil jeden záujemca. Rokovaniu s budúcim nájomcom sa venovala komisia menovaná starostom mestskej časti. Nakoľko sa však uchádzačovi OVS nepodarilo získať finančné prostriedky na rekonštrukciu objektu, dňa 5.8.2013 písomne odstúpil z OVS.

Na mestskú časť sa dňa 23. 07. 2013 obrátila so žiadosťou o prenájom priestorov spoločnosť Prespor s.r.o. Turbínova 1, 831 04 Bratislava (ďalej len „žiadateľ“), za účelom vybudovania bowlingového centra s príslušenstvom v mestskej časti, kde by sa mohli konať aj bowlingové súťaže pod hlavičkou Slovenského bowlingového zväzu a taktiež by bolo prístupné verejnosti. Ako vhodný objekt sa žiadateľovi zdal práve objekt LUDUSu.

Vzhľadom k tomu, že objekt vyžaduje úplnú rekonštrukciu, žiadateľ chce investovať z vlastných zdrojov cca 1,3 mil. € na rekonštrukciu, zariadenie budovy a samotnú technológiu pričom predpokladá otvorenie celého objektu za 5-6 mesiacov od podpísania zmluvy predkladáme jeho žiadosť ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle § 9a ods.9 písm. c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Žiadateľ sa v zmysle vyššie uvedeného obrátil so žiadosťou o zohľadnenie investícií jednak v cene nájmu a jednak v nájomnej dobe a to na dobu 30 rokov.

Popis zámeru v objekte Tupolevova ul. 7a je prílohou materiálu.

Návrh bol prerokovaný v operatívnej porade starostu dňa 2.9.2013 a v odborných komisiách. Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.

Zmluva o nájme bude s nájomcom podpísaná do 30 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

## „OSOBNĚ“

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 23-07-2013	
Evidenčné číslo: 1002/03	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 0	Vybavuje:

Miestny úrad mestskej časti  
Bratislava-Petržalka

p. Ing. Miroslav Štefánik  
prednosta

Kutlíkova 17

852 12 Bratislava 5

V Bratislave, 17.7.2013

Vec: Žiadosť o dlhodobý prenájom objektu

Váž.p.prednosta,

ako som Vás informoval už na osobnom stretnutí, naším zámerom je vybudovať a prevádzkovať športové zariadenie s potrebným príslušenstvom. Sme presvedčení, že najvhodnejšie miesto pre náš zámer je práve Vaša mestská časť Petržalka s vybudovanou infraštruktúrou a vysokým počtom obyvateľov, ktorý určite ocenia a radi využijú možnosti športového a spoločenského vyžitia, ktoré im prostredníctvom nášho zámeru vieme ponúknuť.

Jednalo by sa o bowlingové centrum s príslušenstvom.

Zámerom je vybudovať športovisko, kde by sa konali všetky bowlingové súťaže pod hlavičkou Slovenského bowlingového zväzu ako sú: juniorská liga, bratislavská liga, II. liga, I. liga, extraliga ako aj súťaže Európskeho pohára. Tieto súťaže by prebiehali vo vyhradenom obmedzenom čase a v prevažnej väčšine otváracích hodín by športovisko s príslušenstvom ako aj ostatné priestory boli prístupné verejnosti.

Boli by tu okrem vlastných priestorov na bowling (hala + zázemie – sociálne zariadenia, kancelária, sklad, atd.) aj ďalšie priestory pre športové aktivity – fitness, posilovňa, masáže.

Nemenej dôležitou súčasťou projektu sú aj priestory na spoločenské vyžitie - rozne školenia, spoločenské stretnutia, posedenia, atd.

Samozrejmosťou u takéhoto projektu je možnosť občerstvenia formou jednoduchého menu v priestoroch malého reštauračného zariadenia pre športovcov a účastníkov spoločenských akcií s ďalším samostatným sociálnym zariadením.

Pre tento účel hľadáme vhodné priestory, resp. objekt. Ako vhodný sa nám javí objekt Ludus na Tupolevovej ul.7, ktorý je v súčasnosti nevyužívaný. Nebránime sa však ani inej možnosti.

Podmienkou pre náš zámer je objekt rozmerov ca. 20-25m x 40-45m, čomu objekt Ludus plne vyhovuje.

Vzhľadom na finančnú náročnosť zámeru preto hľadáme takýto nevyužitý objekt, ktorý by sme si prenajali. Ide o pomerne veľkú investíciu vo výške niekoľko sto tisíc Eur (technológia + rekonštrukcia a zariadenie objektu).

Plnú prevádzku celého komplexu vieme zabezpečiť do max. 5-6 mesiacov od prípadného podpisu zmluvy. Naša predstava, vzhľadom na výšku investície a účel využitia-športovisko, je dlhodobý nájom min. na 20 rokov s prípadnou opciou a pod. a výška nájmu by mala byť preto symbolická.

Prevádzkovateľom by bola nová dcérska spoločnosť, ktorá bude personálne prepojená s materskou spoločnosťou Prespor s.r.o., Bratislava.

Pre získanie lepšej predstavy o našom zámere si dovoľujem pozvať Vás na prehliadku nášho športoviska na Turbínovej ulici 1 (hneď vedľa sídla a priestorov spoločnosti Prespor s.r.o.) v mestskej časti Bratislava-Nové mesto, kde sme pred piatimi rokmi vybudovali Národné bowlingové centrum (názov so súhlasom Slov.bowlingového zväzu) a Tenisovú akadémiu so 6 kurtami.

Prosím o zváženie nášho zámeru a verím, že sa dohodneme na ďalšej spolupráci

S pozdravom

**Ing. Juraj Bobrík**

Mobil: 00421 911 171 157

e-Mail: juraj.bobrik@gmail.com

**Miestny úrad mestskej časti**  
**Bratislava-Petržalka**  
Kutlíkova 17  
852 12 Bratislava 5  
V Bratislave 7.8.2013

## **Popis zámeru v objekte Tupolevova ul. 7a (bývalý Ludus)**

**Zámer** - vybudovať a prevádzkovať športovo-spoločenské zariadenie s potrebným príslušenstvom - bowlingové centrum. Hrávali by sa tu bowlingové súťaže pod hlavičkou Slovenského bowlingového zväzu ako sú: juniorská liga, bratislavská liga, II. liga, I. liga, extraliga ako aj súťaže Európskeho pohára. Tieto súťaže by prebiehali vo vyhradenom obmedzenom čase a v prevažnej väčšine otváracích hodín by športovisko s príslušenstvom boli prístupné verejnosti.

Súčasťou využitia objektu by boli aj možnosti spoločenského a kultúrneho vyžitia v priľahlých priestoroch.

### **Skladba priestorov :**

- priestory na bowling (hala pre 8 dráh + zázemie – sociálne zariadenia, kancelária, sklad, atd.) + ďalšie priestory pre športové aktivity – fitness, posilovňa, masáže
- priestory na spoločenské vyžitie - rozne školenia, spoločenské stretnutia, posedenia, atd.
- možnosť občerstvenia formou jednoduchého menu v priestoroch malého reštauračného zariadenia a kaviarne pre športovcov a účastníkov spoločenských akcií
- kompletne sociálne zariadenia na oboch podlažiach
- šatne, skladové priestory, kancelária, technické zázemie

**Právny vzťah k objektu** – dlhodobý nájom (min. 20 rokov s možnosťou opcie, atd.), nájomné vzhľadom na výšku investície a účel – športovo-spoločenské využitie, by malo byť symbolické

**Výška investície** - ca. 1 mil. Eur (z toho len technológia ca. 300.000,- Eur + rekonštrukcia a zariadenie objektu)

**Financovanie projektu** – pripravené vlastné zdroje

**Investor a prevádzkovateľ** – investorom bude spoločnosť Prespor.s. r.o., Bratislava a prevádzkovateľom nová dcérska spoločnosť, ktorá bude personálne prepojená s materskou spoločnosťou Prespor s.r.o., Bratislava.

**Termín otvorenia celého objektu** - max. do 5-6 mesiacov od podpisu zmluvy (v závislosti od potrebných stavebných úprav a stavu objektu -po podrobnej prehliadke a zameraní)

## Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

### Oddelenie územného rozvoja a dopravy

---

Vážená pani  
Mgr. Iveta Strapcová  
vedúca oddelenia NsM  
TU

Váš list číslo/zo dňa  
2013/11802/08/0  
26.08.2013

Naše číslo  
12/13/11802/AL1/Va40

Vybavuje/telefón/e-mail  
Ing. arch. Vasek  
02/68286836  
jozef.vasek@petrzalka.sk

Bratislava  
28.08.2013

VEC

#### Stanovisko

Listom zo dňa 26.08.2013 ste nás, v súvislosti s prenájomom objektu LUDUS na Tupolevovej ul. č.7a v Bratislave, požiadali o stanovisko k zámeru spoločnosti PRESPOR s.r.o., Bratislava, rekonštruovať uvedený objekt za účelom vybudovania bowlingového centra, ktoré by slúžilo športovej ako aj laickej verejnosti. K žiadosti ste priložili aj architektonickú štúdiu investičného zámeru.

Po posúdení Vašej žiadosti a priloženej architektonickej štúdie stavby Vám z územno-plánovacieho a dopravného hľadiska dávame nasledovné **stanovisko**:

Jestvujúci objekt LUDUS sa nachádza na pozemku parc.č. 3264/3, k.ú. Petržalka, ktorý je podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy súčasťou **stabilizovaného územia** funkčne určeného pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu s nasledovnou charakteristikou: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. V rámci tohto územia je prípustné umiestňovať aj zariadenia športu, telovýchovy a voľného času.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

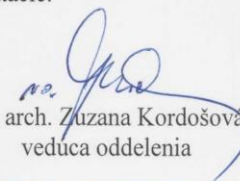
Zámer prestavať objekt LUDUS na športovo-spoločenské zariadenie s potrebným príslušenstvom - bowlingové centrum, ktoré by slúžilo športovej ako aj laickej verejnosti, je v súlade s platným územným plánom mesta a je vhodné pre dosiahnutie komplexity (širokej vybavenosti) daného územia.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti

#### o d p o r ú č a m e

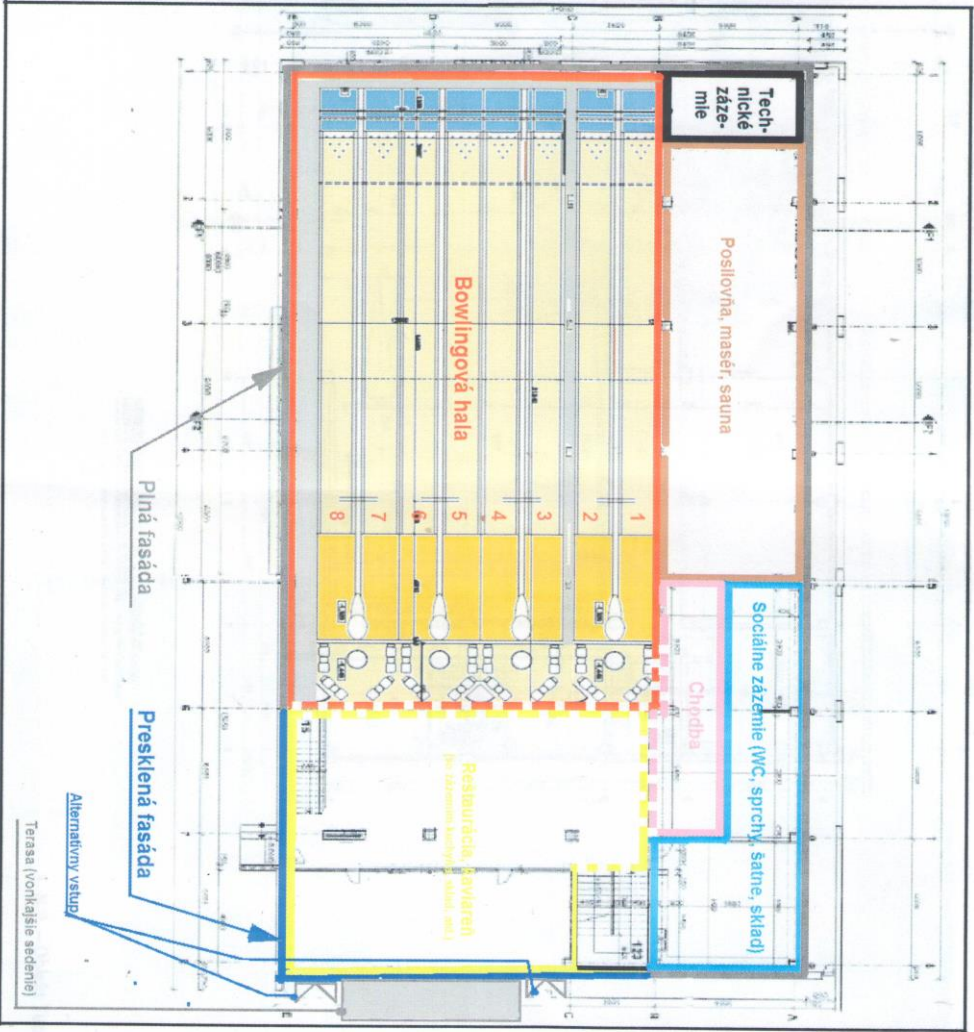
využitie jestvujúceho objektu LUDUS na navrhované nové využitie - vybudovanie športovo-spoločenského zariadenia s potrebným príslušenstvom - bowlingové centrum, ktoré bude slúžiť športovej ako aj laickej verejnosti. Komplexnejšie posúdenie stavby bude možné až po predložení podrobnejšieho stupňa projektovej dokumentácie.

S pozdravom

  
Ing. arch. Zuzana Kordošová  
vedúca oddelenia

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI  
BRATISLAVA-PETRŽALKA  
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava  
12

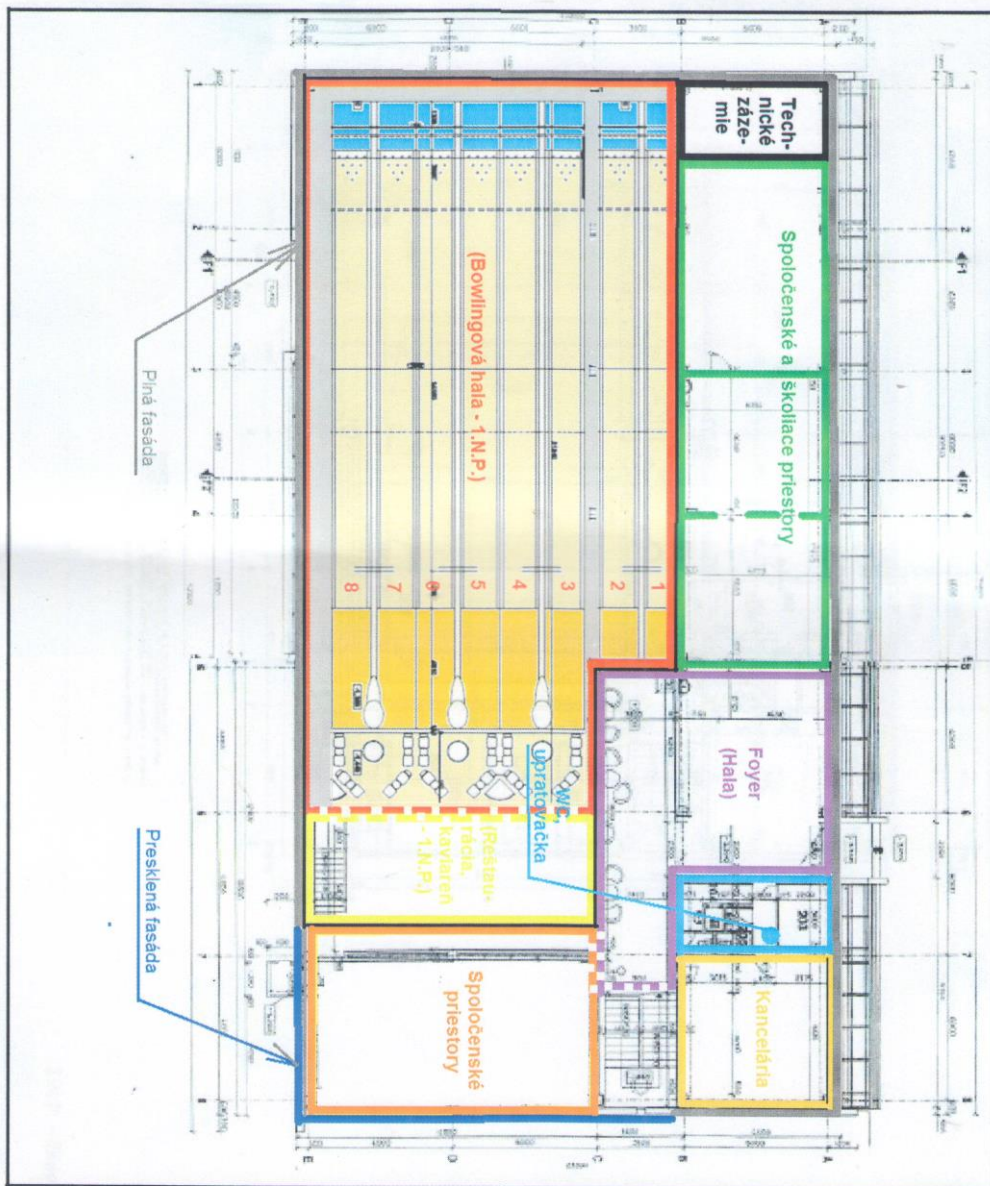
Ideový zámer - 1.N.P. Objekt Tupolevova 7a





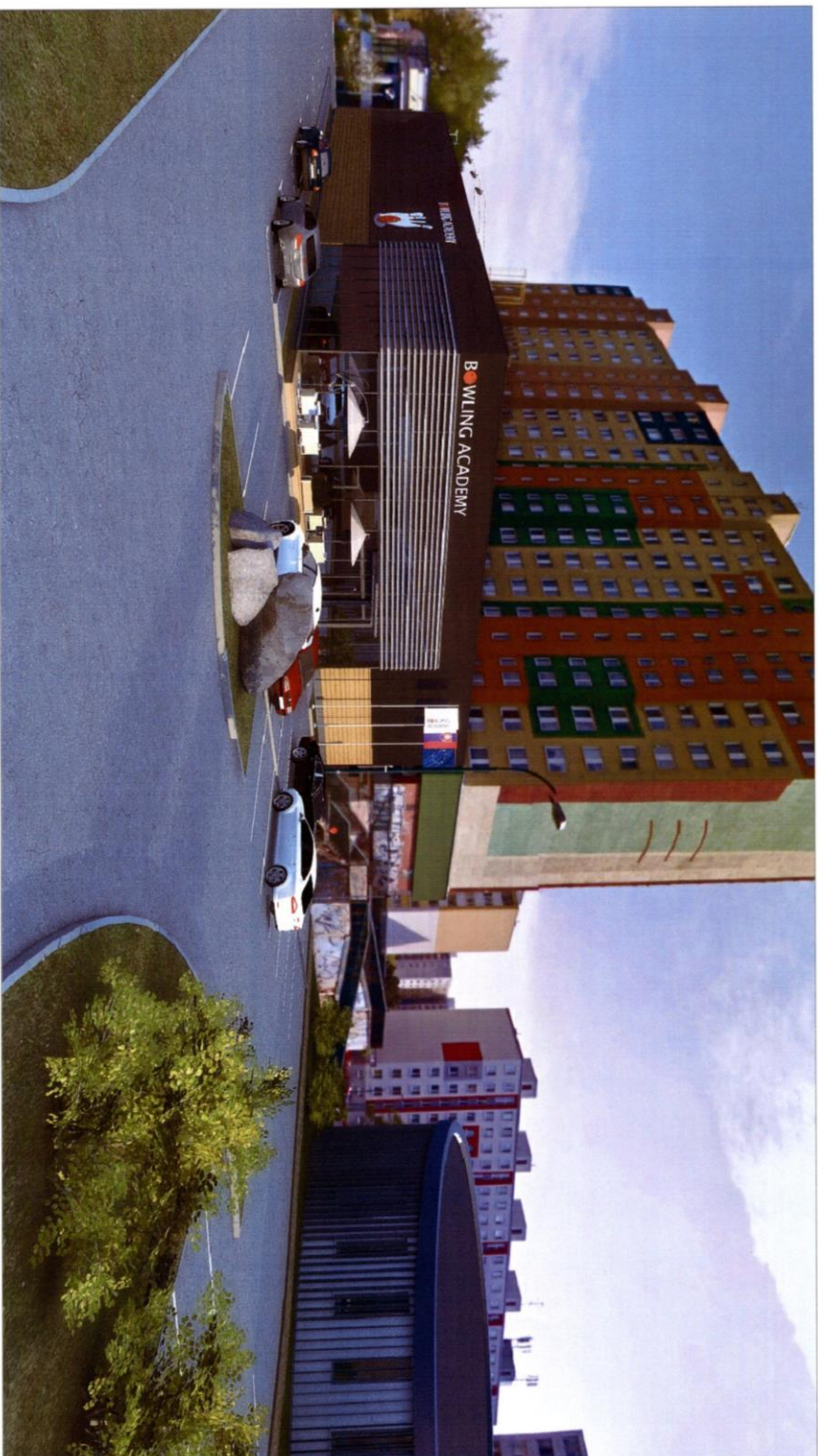


Ideový záměr - 2.N.P. Objekt Tupolevova 7a



# BOWLING ACADEMY

ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

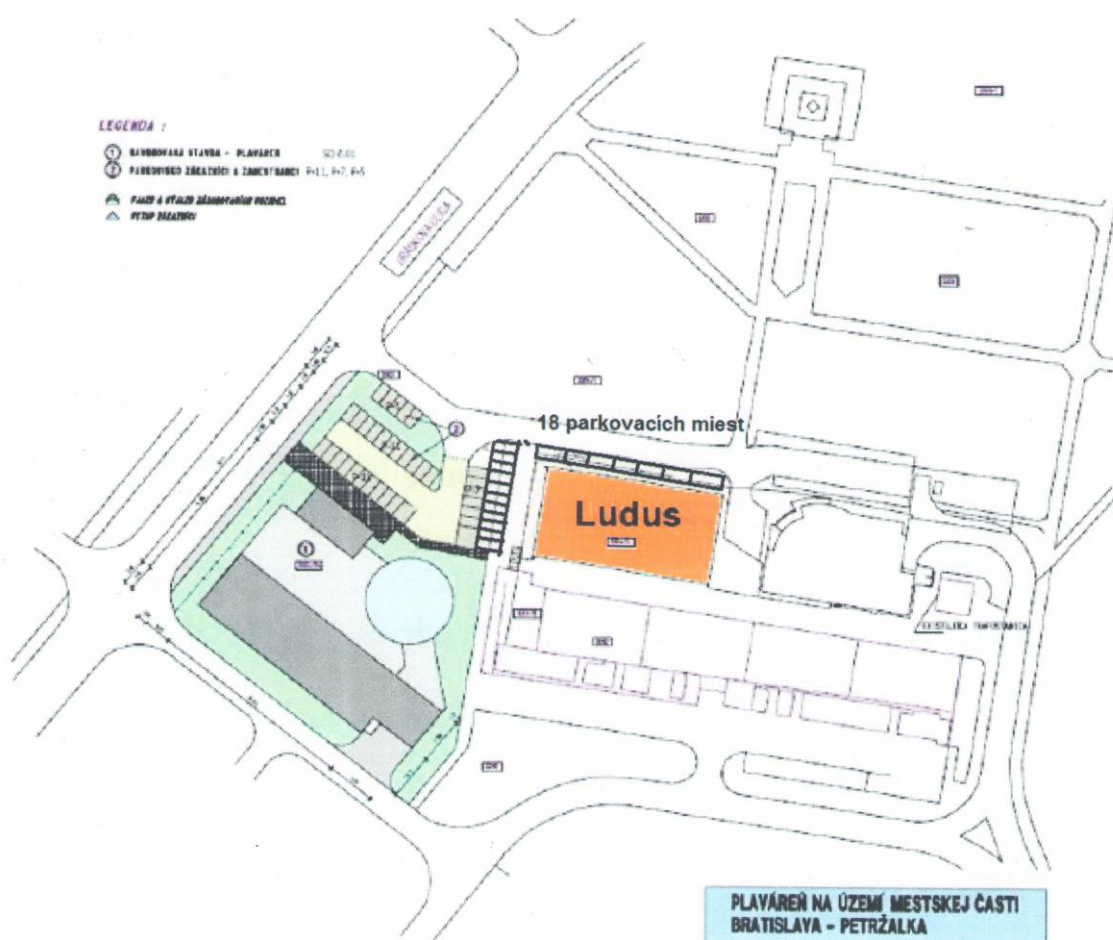


Vizualizácia



Zakazka:	ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA	Mesto stavby:	Bratislava m.& Petržalka	Parcela číslo:	3264/3	Vypracoval/ing. Oľo Kováčik, Ing. Martin Malo	
Spracovateľ:	Oficiálna Hvezdovského námestia 27, Dohňý Kúlin	Investor:	PRESPORT s.r.o., Turbínova 1, Bratislava	Revízia:		Účel:	zadávací projekt
Názov:	<b>Zámer prestavby v objekte Tupolevova ul. 7a /bývalý Ludus/</b>			Datum:	08/2013		

# Plaváreň Petržalka – situácia + parkovanie



# LUDUS



MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER**  
NA INTERNETE

Slovensky | English

**Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I****Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !**

Oddiel: Sro

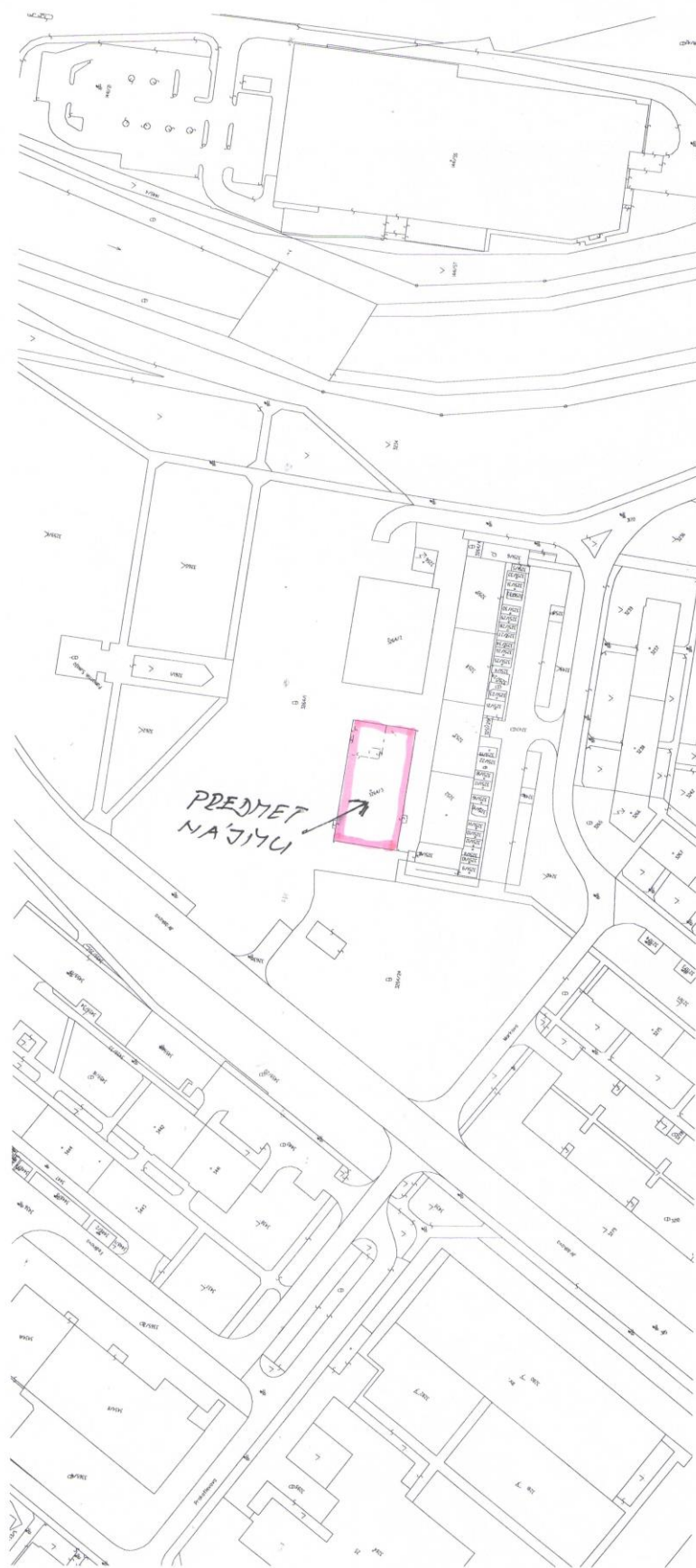
Vložka číslo: 4173/B

Obchodné meno:	PRESPOR spol. s r.o.	(od: 21.01.1993)
Sídlo:	Turbinova 1 Bratislava 831 04	(od: 21.01.1993)
IČO:	31 340 326	(od: 21.01.1993)
Deň zápisu:	21.01.1993	(od: 21.01.1993)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 21.01.1993)
Predmet činnosti:	výroba stavebných materiálov z pórobetónu a betónu	(od: 21.01.1993)
	nákup a predaj stavebných materiálov	(od: 21.01.1993)
	sprostredkovanie nákupu a predaja stavebných materiálov a poradenská činnosť v stavebníctve	(od: 21.01.1993)
	staviteľ, vykonávanie bytových a občianskych stavieb	(od: 21.01.1993)
	murárstvo	(od: 21.01.1993)
	elektroinštalatérsstvo	(od: 21.01.1993)
	zámočníctvo	(od: 21.01.1993)
	cestná nákladná doprava	(od: 02.03.1999)
	výroba výrobkov z plastov pre stavebníctvo	(od: 02.03.1999)
	nákup tovaru na účely jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/ v rozsahu voľnej živnosti	(od: 02.03.1999)
	nákup tovaru na účely jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ v rozsahu voľnej živnosti	(od: 02.03.1999)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a služieb	(od: 02.03.1999)
	reklamné a marketingové služby	(od: 21.03.2009)
	prevádzkovanie nevýherných hracích automatov	(od: 21.03.2009)
	prevádzkovanie biliardu a bowlingu	(od: 21.03.2009)
	ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade 3, v kempingoch triedy 3 a 4	(od: 21.03.2009)
	výroba a dodávka elektriny vyrobenej z obnoviteľných zdrojov výrobným zariadením s celkovým inštalovaným výkonom do 1 MW, ak ide o výrobu a dodávku elektriny v solárnych zariadeniach	(od: 18.09.2012)
Spoločníci:	<u>Ing. Pavol Kečkés</u> Laliová 7 Bratislava 821 05	(od: 21.03.2009)
	<u>MVDr. Štefan Filipko</u> Na barine 11	(od: 21.03.2009)

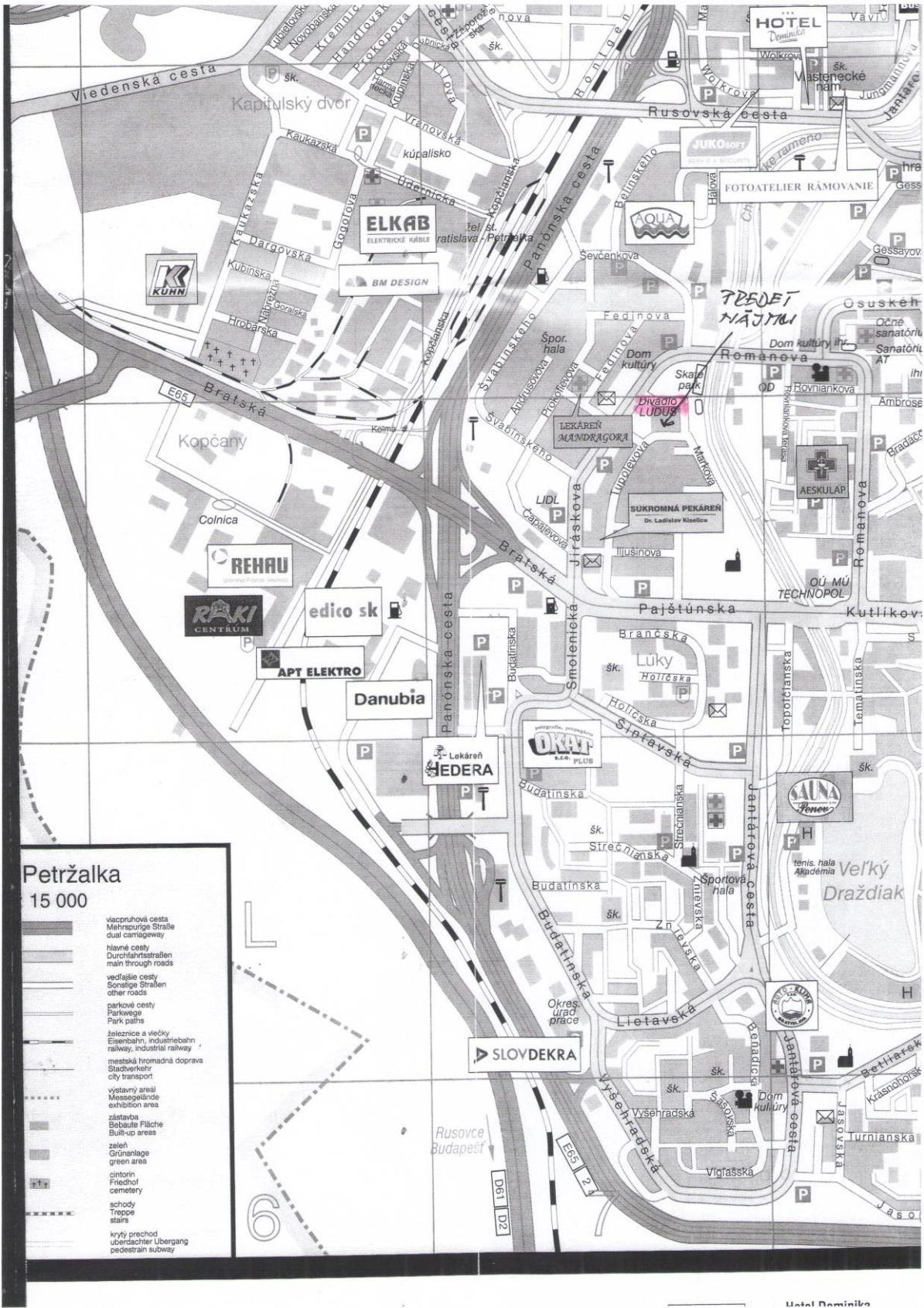
	Bratislava 841 03 CONNECT-Real, s. r. o. Turbinova 1 Bratislava 831 04	(od: 21.03.2009)
Výška vkladu každého spoločníka:	Ing. Pavol Kečkés Vklad: 256 457 EUR Splatené: 256 457 EUR MVDr. Štefan Filipko Vklad: 144 261 EUR Splatené: 144 261 EUR CONNECT-Real, s. r. o. Vklad: 267 145 EUR Splatené: 267 145 EUR	(od: 21.03.2009) (od: 21.03.2009) (od: 21.03.2009)
Štatutárny orgán:	konateľ  Ing. Pavol Kečkés Čaliová 7 Bratislava 821 05	(od: 21.01.1993) (od: 14.06.2006)
Konanie menom spoločnosti:	Spoločnosť zastupuje a za ňu podpisuje konateľ Ing. Pavol Kečkés.	(od: 21.01.1993)
Základné imanie:	667 863 EUR Rozsah splatenia: 667 863 EUR	(od: 21.03.2009)
Ďalšie právne skutočnosti:	Spoločnosť bola založená spoloč. zmluvou zo dňa 14.12.1992. Stary spis: S.r.o. 8552  Zápisnica zo zasadnutia valného zhromaždenia konaného dňa 9.11.1993, Dodatok č. 1 k spoločenskej zmluve z 13.12.1993. Stary spis: S.r.o. 8552  Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 1.12.1997, na ktorom bol schválený prevod častí obchodných podielov. Zmluva o nepeňažnom vklade z 30.12.1997. Zmluva o nových peňažných vkladoch z 30.12.1997. Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 25.6.1998. Dodatok č. 3 k spoločenskej zmluve zo dňa 17.7.1998 v zmysle Zákona č. 11/1998 Z.z.  Dodatok k spoločenskej zmluve č. 5 zo dňa 18.10.1999.  Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 20. 05. 2002.  Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 25.9.2006 - schválenie rozdelenia a prevodu obchodného podielu spoločníka.  Zápisnica z valného zhromaždenia konaného dňa 2.2.2009.  Zápisnica zo zasadnutia mimoriadneho valného zhromaždenia spoločnosti zo dňa 23.08.2012.	(od: 21.01.1993) (od: 17.12.1993) (od: 02.03.1999) (od: 17.11.1999) (od: 05.09.2002) (od: 03.10.2006) (od: 21.03.2009) (od: 18.09.2012)
Dátum aktualizácie údajov:	22.08.2013	
Dátum výpisu:	26.08.2013	

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa   
 Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla  
 sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Stránkové hodiny na registrových súdoch  
 Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra







**Petržalka**  
15 000

- viacpruhová cesta  
Mehrspurige Straße  
dual carriageway
- hlavní cesty  
Durchfahrtsstraßen  
main through roads
- vedľajšie cesty  
Sonstige Straßen  
other roads
- parkové cesty  
Parkwege  
Park paths
- železnice a vlečky  
Eisenbahn, Industriebahn  
railway, industrial railway
- mestská hromadná doprava  
Stadverkehr  
city transport
- výstavný areál  
Mess- und Ausstellungsfläche  
exhibition area
- zástavba  
Bebauete Fläche  
Built-up areas
- zeleň  
Grünanlage  
green area
- cintorín  
Friedhof  
cemetery
- schody  
Treppe  
stairs
- krytý prechod  
überdachter Übergang  
pedestrian subway

Hotel Dominika