



## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie finančnej a majetkovej Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 19.10.2020

### Návrh

na prenájom nebytových priestorov v Nemeckom kultúrnom dome na ul. Barónka 3, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (JENNYV, s.r.o.).

---

#### Predkladateľ:

Ing. Štefan Borovský  
vedúci Oddelenia správy majetku a investičných činností

#### Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík  
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

#### Dôvodová správa

Tento návrh predkladáme na základe žiadosti spol. JENNYV, s.r.o., so sídlom pri vinohradoch 13, 831 06 Bratislava, IČO: 35 883 626, zast. konateľom p. Antonom Kudláčom zo dňa 28.08.2020, o dlhodobý prenájom nebytových priestorov bývalej reštaurácie „U kmotra“ so zázemím na prízemí Nemeckého kultúrneho domu, stavba súpisné číslo 7441, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 1531/12, zapísaná na LV č. 4567 pre k.ú. Rača, vo vlastníctve MČ pre účely otvorenia reštaurácie s prepojením na základné tradície Rače spočívajúce v zaangažovaní a pomoci tradičným Račanom formou „dedinských“ akcií. Nájomca zároveň navrhuje aj spoluprácu s MČ Rača pri organizácii kultúrnych a iných podujatí.

Ide o priestory nachádzajúce sa na prízemí so vstupom z hlavnej časti budovy pozostávajúce z miestnosti reštaurácie so zázemím kuchyne a sociálnym zariadením o výmere 174,15 m<sup>2</sup> a prístavbou v zadnej časti budovy o výmere 36,54 m<sup>2</sup>, spolu o celkovej výmere 210,69 m<sup>2</sup>. Priestory reštaurácie s kuchyňou sú nezrekonštruované, prístavba k hlavnej budove so samostatným vchodom vybudovaná v r. 2010 ako zázemie navrhovanej reštaurácie sú v stave hrubej stavby s nedokončeným interiérom, bez podlahy, omietok, vnútorných zárubní. Na dokončenie priestorov s kompletným technologickým vybavením a zariadením je potrebné vynaložiť investície v odhadovanej výške cca. 170 000 - 200 000,- EUR.

Nemecký kultúrny dom bol postavený v r. 1942 ako vinárske centrum pozostávajúce z technologickej a kultúrnej časti. Technologickú časť tvorila prevádzka na spracovanie hrozna a výrobu vína spolu s veľkými pivnicami, v ktorých boli sudy a miestnosti na archivovanie vína. Kultúrnu časť tvorila dvojposchodová hlavná budova s veľkou sálou a menšími kancelárskymi miestnosťami.

Žiadateľ má viacročné skúsenosti s poskytovaním gastronomických služieb v mestskej časti a predložený koncept zameraný na podporu domácich výrobcov v spojení s s ponukou

tradičných račianskych jedál a vín predstavuje vhodný doplnok občianskej vybavenosti v tejto lokalite.

Ceny prenájmu pri podobných nezrekonštruovaných priestoroch sa pohybujú vo výške okolo 5,- EUR/m<sup>2</sup>/rok, pričom vzhľadom na vysoké vstupné investície na rekonštrukciu v réžii žiadateľa by bol navrhovaný nájom na min. 10-15 rokov. Pre žiadateľa by to znamenalo bez ním vložených investícií ročný nájom (ak vychádzame z prenajatej plochy 210,69 m<sup>2</sup> x 5 EUR = 1 053,45 EUR/rok).

Konkrétna výška nájomného, resp. ďalšie možnosti finančného vyrovnaní sa stanovujú po rokovaní so žiadateľom.

Prehľad aktuálnych dlhodobých prenájmov v Nemeckom kultúrnom dome:

Pivnice v suteréne o výmere 222,6 m<sup>2</sup> - Vinohradníctvo a vinárstvo Miloš Máťuš, s.r.o. so sídlom Detvianska 33, Bratislava 831 06, IČO: 36 839 418 na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 41/2016 zo dňa 23.06.2016, zverejnená pod č. 192/2016, na dobu 20 rokov (odkaz: <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a>). Účel nájmu: spracovanie, dozrievanie a skladovanie vína z vlastnej produkcie, prípadne aj pre drobných pestovateľov hrozna v Rači, ktorí nemajú dostatočné kapacity na spracovanie hrozna a skladovanie vína. Nájom je vo výške 5,- EUR/m<sup>2</sup>/rok.

Pivnice v suteréne o výmere 219,64 m<sup>2</sup> - Račiansky vinohradnícky spolok o.z., so sídlom Alstrova 6120/249, 831 06 Bratislava, IČO: 31790801, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 67/2019/SMI zo dňa 05.11.2019, zverejnená pod č. 360/2019, na dobu 20 rokov (odkaz: <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a>) za účelom dozrievania a skladovania vína, uskladnenia záložnej technológie, štepov a príležitostných posedení. Nájom je vo výške 2,- EUR/m<sup>2</sup>/rok s úhradou prevádzkových nákladov na energie a služby. Doba nájmu: 20 rokov.

Priestory na prízemí a v prvom suteréne o výmere 152,42 m<sup>2</sup> - Daniel Benkovič, Pri Šajbách 26/A, 831 06 Bratislava, č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 43/2019 zo dňa 22.08.2019, zverejnená pod č. 236/2019, na dobu 20 rokov (odkaz: <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a>). pre účely vinohradníctva - uloženie náradia a prístrojov a uskladnenie štepov, vinárstva - výroba a spracovanie vína, fľaškovanie, etiketovanie, štuľovanie a uskladnenie nádob, nástrojov a prístrojov. Cena nájmu: 5,- EUR/m<sup>2</sup>/rok. Doba nájmu: neurčitá, s výpovednou lehotou 5 mesiacov

V snahe zaručiť transparentnosť nakladania s majetkom mestskej časti navrhujeme vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na prenájom priestorov reštaurácie so zámerom vybratia najvhodnejšieho účelu využitia týchto priestorov v historickej budove so zohľadnením charakteru budovy ako aj celkového tradičného regionálneho charakteru Rače.

Osobne doručená čas ..... 10.13

Miestny úrad Bratislava Rača

Kubačova 21

83106 Bratislava

<b>Mestská časť Bratislava-Rača</b>	
Dátum: 28 -08- 2020	
Podacie číslo: 1019	Číslo spisu:
Prilohy/lisy: 2	Vybavuje: SM1 PR

Vec: Žiadosť o dlhodobý prenájom priestorov v budove Nemecký kultúrny dom

Ako konateľ spoločnosti Jennyv s.r.o. si Vás ( MČ Rača ) ,dovofujem touto formou požiadať o dlhodobý prenájom priestorov v budove Nemecký kultúrny dom.

Spoločnosť Jennyv s.r.o. bola založená 27.apríla 2004.

*Pre račanov je však známa vďaka reštaurácii JENNYV na Detvianskej ulici , ktorá dlhoročne predstavuje gastronomickú stabilitu a prispieva tak k budovaniu dobrého mena MČ Rača ako pre jej obyvateľov tak i návštevníkov.*

V tomto zámere by sme ako spoločnosť radi pokračovali práve prostredníctvom priestorov v NKD Rača a vytvorili tak pre obyvateľov a návštevníkov príjemný gastronomický koncept s prepojením na základné tradície MČ Rača s participáciou samotných obyvateľov Rače do tohto konceptu.

Vízia :

- Otvorenie reštaurácie s primárnym zameraním na tradičné prvky MČ Rača
- Kooperácia s MČ Rača pri organizácii kultúrnych a iných podujatí
- Zaangažovanie a pomoc tradičným račanom formou „dedinských“ akcií
- Využitie potenciálu dnes nevyužitých priestorov, ktoré NKD ponúka pre propagáciu Rače

S úctou

V Bratislave dňa 28.8.2020

**Anton Kudláč , konateľ**

Jennyv s.r.o.  
IČO: 35883626  
Pri Vínohradoch 13  
83106 Bratislava  
Kontakt:

\_\_\_\_\_ podpis

Odvzdávací protokol

Príloha č. 1 : Žiadosť o dlhodobý prenájom Nemeckého kultúrneho domu

Príloha č. 2 : Prezentácia gastronomického konceptu

Prevzal dňa 28.8.2020

---

Podpis

Odovzdal dňa 28.8.2020

---

Podpis



# 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: 31502/B
Obchodné meno:	JENNYV, s.r.o.	(od: 19.05.2007)
Sídlo:	Pri Vinohradoch 13 Bratislava 831 06	(od: 30.04.2010)
IČO:	35 883 626	(od: 27.04.2004)
Deň zápisu:	27.04.2004	(od: 27.04.2004)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 27.04.2004)
Predmet činnosti:	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) sprostredkovanie v oblasti obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti pohostinská činnosť reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti činnosť organizačných a ekonomických poradcov prieskum trhu a verejnej mienky v rozsahu voľnej živnosti	(od: 27.04.2004) (od: 27.04.2004) (od: 27.04.2004) (od: 27.04.2004) (od: 27.04.2004) (od: 27.04.2004) (od: 27.04.2004)
Spoločníci:	<a href="#">Anton Kudláč</a>	(od: 30.04.2010)
Výška vkladu každého spoločníka:	Anton Kudláč Vklad: 6 639 EUR Splatené: 6 639 EUR	(od: 30.04.2010)
Štatutárny orgán:	konatelia <a href="#">Anton Kudláč</a>	(od: 27.04.2004) (od: 30.04.2010)
	Vznik funkcie: 27.04.2004	
Konanie menom spoločnosti:	Konateľ koná a podpisuje za spoločnosť samostatne.	(od: 27.04.2004)
Základné imanie:	6 639 EUR Rozsah splatenia: 6 639 EUR	(od: 25.03.2010)
Ďalšie právne skutočnosti:	Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 30.3.2004 v zmysle §§ 56 - 75 a §§ 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb v znení neskorších predpisov.	(od: 27.04.2004)

Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 10.02.2010. (od: 30.04.2010)

Dátum aktualizácie  
údajov: 13.10.2020

Dátum výpisu: 15.10.2020

# NEMECKÝ KULTÚRNY DOM

Gastronomický koncept



## Vízia konceptu

Reštaurácia	01	02	Kooperácia s MČ Rača
Zaangažovanie tradičných Račanov	03	04	Využitie potenciálu NKD



## Reštaurácia

- Tradičná račianska kuchyňa podávaná zážitkovým štýlom (extravagantná prezentácia jedla)
- Kvalitná ponuka miestneho vína (propagácia račianskych vinárov)
- Sezónna ponuka pochutín a jedál (angažovanie tradičných Račanov)
- Predpokladaná investícia 170.000 EUR
- Kompletná rekonštrukcia reštauračnej časti
- Kompletné profesionálne vybavenie kuchyne



## Kooperácia s MČ Rača

- Gastronomická podpora pri slávnostných udalostiach podporovaných MČ Rača
- Zvýhodnené stravovanie pre zamestnancov MČ Rača





## Reštaurácia

Naším cieľom je vybudovať nielen reštauráciu v tradičnom račianskom štýle ale vytvoriť gastronomický koncept, ktorý bude angažovať do svojho fungovania či už priamo alebo nepriamo tradičných obyvateľov Rače, čím bude poukazovať a zároveň tak umocňovať hodnoty našej mestskej časti.



## Zaangažovanie tradičných Račanov

- Sezónne menu ( výkup pochutín od našich domácich výrobcov – pagáče , štrúdle, oblátky...)
- Realizácia propagačných akcií som zameraním na domácich výrobcov
- Predaj primárne račianskych vín so širokou vinnou kartou – sezónne striedanie

