

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
Dátum: 28.04.2026
Registrátorne číslo konania: 11949/4201/2026/PR/NEUA

Návrh na schválenie nájmu pozemkov registra „C“ KN parc. č. 15140/103, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č. 15140/104, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č. 15140/87, druh pozemku: ostatná plocha, časť pozemku s parc. č. 15140/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, a časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 15140/85, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pre NFS, a.s., z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Barbora Mareková
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
 1. Žiadosť
 2. Geometrický plán
 3. Znalecký posudok
 4. Stanoviská komisií
 5. Uznesenie MR č. 17/06 z 14.04.2026

Zodpovedný:

Mgr. Marián Kolek
vedúci oddelenia právneho

Spracovateľ:

Mgr. Marián Kolek
vedúci oddelenia právneho
Mgr. Alexandra Neuwirthová
právnik, oddelenie právne

Na rokovanie prizvať:

Mgr. Marián Kolek
vedúci oddelenia právneho

Apríl 2026

N Á V R H U Z N E S E N I A

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

s c h v a ľ u j e

nájom pozemkov registra „C“ KN parc. č. 15140/103, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 8 442 m², parc. č. 15140/104, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 1 312 m², parc. č. 15140/87, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 2 409 m², časť pozemku s parc. č. 15140/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 751 m² z celkovej výmery 2 951 m², a časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 15140/85, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 26 m², z celkovej výmery 3 209 m², v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 3749, v správe Základnej školy s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava, Kalinčiakova 12, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto

; na dobu určitú 20 rokov

; v prospech nájomcu: NFŠ, a. s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 50 110 055

; v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v spojení s čl. XV. ods. 1 písm. i), j) a k) v spojení s ods. 2 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou

; z dôvodu, že sa jedná o prenájom pozemku, ktorého užívanie je bezprostredne spojené s užívaním majetku nájomcu, majetku na ktorom je umiestnená stavba vo vlastníctve nájomcu a zároveň nájom ide o využívanie majetku na športovo-rekreačné účely aj pre verejnosť

; za nájomné vo výške 4,64 EUR/ m²/rok stanovené v súlade s § 9aa ods. 3 zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. XV ods. 2 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou

; za nasledovných podmienok:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 3 mesiacov odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve; v prípade, ak nájomná zmluva nebude v uvedenej lehote nájomcom podpísaná, uznesenie stráca platnosť;
- nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazá zrekonštruovať povrch veľkého futbalového ihriska na vyhrievaný hybridný trávnik;
- nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazá zrealizovať súvisiace technologické investície (najmä technologické zázemie a obnova strojovne vykurovania resp. výstavba novej strojovne) na veľkom futbalovom ihrisku;
- nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazá zrekonštruovať povrch malého futbalového ihriska na umelý trávnik;

- nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazá vybudovať osvetlenie malého futbalového ihriska;
- nájomca sa zaviazá zrekonštruovať multifunkčné ihrisko nachádzajúce sa na pozemku parc. č. 15140/86, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 387 m², v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 3749, v správe Základnej školy s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava, Kalinčiakova 12, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, podľa projektovej dokumentácie, ktorej súčasťou je aj výkaz výmer vrátane jeho doplnkov, ktorý odovzdá Mestská časť Bratislava-Nové Mesto alebo Základná škola s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava nájomcovi, a bezodplatne ho odovzdať do majetku mestskej časti Bratislava-Nové Mesto alebo Základnej školy s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava;
- Základná škola s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava ako prenajímateľ bude oprávnená bezodplatne využívať veľké futbalové ihrisko, a to počas dní školského vyučovania v čase od 07:30 hod. do 10:00 hod. a v čase od 13:00 hod. do 15:00 hod.;
- Základná škola s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava ako prenajímateľ bude oprávnená bezodplatne využívať malé futbalové ihrisko bez časového obmedzenia, pričom bude zároveň oprávnená umožniť odplatné využívanie malého futbalového ihriska tretím osobám;
- Základná škola s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava ako prenajímateľ bude oprávnená bezodplatne využívať atletickú dráhu bez časového obmedzenia, pričom bude zároveň oprávnená umožniť odplatné využívanie atletickej dráhy tretím osobám;
- nájomca zabezpečí údržbu a rekonštrukciu veľkého futbalového ihriska a malého futbalového ihriska potrebnú na ich zachovanie v užívania schopnom stave počas trvania nájomného vzťahu;
- Mestská časť Bratislava-Nové Mesto alebo Základná škola s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava budú oprávnené v lehote 1 roka odo dňa skončenia nájmu vyzvať nájomcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy na akýkoľvek hmotný majetok (alebo jeho časť) nájomcu nachádzajúci sa na predmete nájmu, za účtovnú zostatkovú cenu alebo za cenu určenú znaleckým posudkom, ktorý zabezpečí Mestská časť Bratislava-Nové Mesto alebo Základná škola s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava, inak bude nájomca povinný v lehote uvedenej vo výzve vypratať predmet nájmu, pričom bude nájomca povinný odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu vrátane tretích osôb; v prípade ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti má prenajímateľ alebo mestská časť právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu;
- nájomca bude povinný v lehote uvedenej vo výzve odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy (technické zhodnotenie) vykonané nájomcom tak, aby pri skončení nájmu úpravy predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, v prípade ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti má prenajímateľ alebo mestská časť právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu;

- bez pripomienok

- s pripomienkami

D Ô V O D O V Á S P R Á V A

Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „mestská časť“) bola dňa 6.3.2026 doručná žiadosť žiadateľa NFŠ, a. s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 50 110 055 (ďalej len „žiadateľ“) o prenájom pozemkov registra „C“ KN parc. č. 15140/103, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 8 442 m², parc. č. 15140/104, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 1 312 m², parc. č. 15140/87, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 2 409 m², časť pozemku s parc. č. 15140/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 751 m², a časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 15140/85, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 26 m², ktorý je situačne vyobrazený v priloženom geometrickom pláne, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 3749, v celkovej výmere 15 146 m² (ďalej len „pozemky“), vo vlastníctve mestskej časti a v správe Základnej školy s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava, Kalinčiakova 12, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto (ďalej len „prenajímateľ“). Prenajímateľ je na základe Protokolu č. 302/2016 o zverení nehnuteľného majetku Základnej škole s materskou školou, Kalinčiakova 12, Bratislava správcom vyššie uvedených pozemkov.

Žiadateľ je vlastníkom športovej infraštruktúry nachádzajúcej sa v areáli prenájomateľa, ktorá bola vybudovaná ako súčasť projektu Národného futbalového štadióna. Predmetnú športovú infraštruktúru tvorí stavebný objekt „SO 003 NFŠ štadión - Objekt 6.2 - SO 007. 1 Tréningové ihriská ZŠ Kalinčiakova“, ktorý pozostáva z:

- (i) ihriska s umelou trávou, vrátane striedačiek, bránok, svetelnej tabule, závlahového systému a drenáže (ďalej len „Veľké futbalové ihrisko“),
- (ii) ihriska s prírodnou trávou, vrátane bránok, závlahového systému a drenáže (ďalej len „Malé futbalové ihrisko“),
- (iii) atletickej bežeckej dráhy s pieskovým doskočiskom,
- (iv) oplotenia areálu a súvisiacich stavebných a technických prvkov tvoriacich predmetný športový areál (ďalej len „Športová infraštruktúra“).

Športová infraštruktúra sa nachádza na pozemkoch v správe prenájomateľa.

Podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o majetku obcí) obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy nájom pri prenechávaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak,

Uvedené pozemky, ktoré majú byť predmetom nájmu, nie je možné z hľadiska ich povahy a umiestnenia využívať inak ako na umiestnenie a prevádzku Športovej infraštruktúry, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa a nachádza sa na týchto pozemkoch. Užívanie predmetných pozemkov je preto bezprostredne spojené s užívaním Športovej infraštruktúry ako majetku žiadateľa. Predmetné pozemky a Športová infraštruktúra nachádzajúca sa na nich budú využívané na športovo-rekreačné účely, predovšetkým pre potreby prenajímateľa, ktorý bude oprávnený bezodplatne využívať Veľké futbalové ihrisko a Malé futbalové ihrisko v rozsahu dohodnutom v nájomnej zmluve. Zároveň bude umožnené využívanie Malého futbalového ihriska aj tretími osobami, čím sa zabezpečí jeho využitie na športové a voľnočasové aktivity aj pre širšiu verejnosť v rámci mestskej časti.

Osobitný zreteľ je v tomto prípade daný tak ako je uvedené v návrhu uznesenia tohto materiálu.

Výška nájomného bola stanovená znaleckým posudkom na 236 217,02 Eur, t.j. 15,596 Eur/m².

V zmysle § 9aa ods. 3 zákona o majetku obcí je obec 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; **to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) až f), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.** V takýchto prípadoch je obec povinná uviesť vo svojich zásadách hospodárenia podmienky, za ktorých je možné znížiť cenu nájomného pod cenu stanovenú znaleckým posudkom.

V zmysle čl. XV ods. 2 Zásad hospodárenia je možné v prípade nájmu majetku mestskej časti z dôvodov hodných osobitného zreteľa zároveň znížiť stanovenú cenu nájomného, ak sú splnené niektoré z dôvodov uvedených v tomto ustanovení.

V zmysle čl. XV ods. 2 písm. c) Zásad hospodárenia môže byť dôvodom na zníženie nájomného, okrem iného, aj *„je účelom nájmu vzdelávanie, priestor pre voľnočasové aktivity pre deti, mládež a mladých dospelých“*.

Výška nájomného na základe zníženia stanovenej ceny je 4,64 EUR/ m²/rok.