

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestnej rady
dňa 23. júna 2026

Materiál číslo: 49/2026

Návrh na nájom telocvične, v objekte bývalej MŠ Vavilovova 18, Bratislava, v k. ú. Petržalka, pre Súkromnú spojenú školu, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
1.zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko riaditeľky SSS so Žiadosťou školy s prílohami
4. Nájomnú zmluvu č. 09-049-2025
5. Znalecký posudok č. 64/2025
5. Výpis zo Štatistického registra
6. Čiastočný výpis z listu vlastníctva
7. Snímky z katastrálnej mapy
8. Pôdorys NP
9. Fotodokumentáciu
10. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu
správy miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Katarína Hričková
referát správy miestneho 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 ľ i ť

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 17 ods. 10 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, **nájom nebytových priestorov – telocvične so zázemím, o celkovej výmere 206,55 m², nachádzajúcich sa v objekte bývalej Materskej školy, Vavilovova 18**, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 1221, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: MS VAVILOVOVA 18, zapísanej na LV č. 2644, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4481, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2 270 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres: Bratislava V, zapísaného na LV č. 1748, zvereným Protokolom č. 11 88 0067 03 00 zo dňa 04.04.2003 o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava a následne Protokolom č. 3/2005 zo dňa 08.11.2005 o zverení správy majetku hlavného mesta SR Bratislavy s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Strediska sociálnych služieb Petržalka, so sídlom: Mlynarovičova 23, 851 03 Bratislava, pre žiadateľa: **Súkromná spojená škola**, IČO: 57 312 087, so sídlom: Vavilovova 18, 851 01 Bratislava, **za cenu 40 eur/m²/rok**, čo pri výmere 206,55 m² predstavuje sumu 8 262 Eur/rok **za účelom výučby pohybových aktivít žiakov**, na dobu určitú **od 01.07.2026 do 31.07.2033**.

Predmetný nájom je prípadom osobitného zreteľa s poukazom na čl. 17 ods. 5 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, podľa ktorého prípadom hodným osobitného zreteľa je prenájom majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, environmentálne, výchovno-vzdelávacie, športové a iné všeobecne akceptovateľné verejnoprospešné účely, pre potreby občianskych a záujmových združení na neziskovú činnosť, nakoľko v uvedenom prípade ide o podporu výchovno-vzdelávacieho procesu osobitne zameraného na pohybové aktivity žiakov.

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: **Súkromná spojená škola**, IČO: 57 312 087, so sídlom: Vavilovova 18, 851 01 Bratislava

Predmet nájmu: **nájom nebytových priestorov – telocvične so zázemím**, o celkovej výmere 206,55 m², nachádzajúcich sa **v objekte bývalej Materskej školy, Vavilovova 18**, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 1221, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: MS VAVILOVOVA 18, zapísanej na LV č. 2644, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4481, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2 270 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres: Bratislava V, zapísaného 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 na základe Protokolu č. 11 88 0067 03 00 zo dňa 04.04.2003 o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava a následne Protokolom č. 3/2005 zo dňa 08.11.2005 o zverení správy majetku hlavného mesta SR Bratislavy s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Strediska sociálnych služieb Petržalka, so sídlom: Mlynarovičova 23, 851 03 Bratislava,

Účel nájmu: **výučba pohybových aktivít žiakov**

Doba nájmu: na dobu určitú **od 01.07.2026 do 31.07.2033**

Výška nájomného: **40,00 eur/m²/rok**, čo predstavuje **sumu 8262,00 Eur/rok**

Výška nájmu podľa § 9aa ods. 3 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **je** v hodnote za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.

Navrhovaná výška nájmu za m² je vyššia ako nájom podľa znaleckého posudku č. 64/2025. Celková hodnota nájmu za rok predstavuje sumu **8262,00 eur/rok**.

Všeobecná hodnota nájomného je stanovená podľa § 9aa ods. 3 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v hodnote za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci, a jej výška je určená s poukazom na znalecký posudok č. 64/2025.

Riaditeľka Strediska sociálnych služieb Petržalka predložila návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov – telocvične s ďalšími miestnosťami (so zázemím). Žiadateľom je Súkromná spojená škola, ktorá sa venuje výučbe detí s cieľom obohatiť a zlepšiť emocionálny, sociálny, fyzický, kreatívny, jazykový a intelektuálny rozvoj dieťaťa. Žiadateľ je právny

nástupcom Súkromnej materskej školy, ktorý bol nájomcom Predmetu nájmu, na základe Nájomnej zmluvy č. 09-049-2025 zo dňa 30.07.2025, platnej do 30.06.2026.

Všetky práva, povinnosti, záväzky a pohľadávky pôvodných subjektov uvedených v Rozhodnutí o zaradení do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky zo dňa 13.10.2025, ktoré je súčasťou materiálu, prešli dňom 1. decembra 2025 v plnom rozsahu na Súkromnú spojenú školu, ktorá sa stala ich právnym nástupcom v zmysle zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov platného a účinného v dobe rozhodnej.

Žiadateľ žiada o nájom na obdobie od 01.07.2026 do 31.07.2033, aby sa zjednotila doba nájmu s dobou nájmu ostatných priestorov a areálu, na základe ostatných nájomných zmlúv, ktoré má Žiadateľ uzatvorené s Prenajímateľom. Stredisko sociálnych služieb Petržalka, ako správca súhlasí s prenájomom predmetných priestorov a odporúča nájom predĺžiť.

Súčasná nájomná zmluva č. 09-049-2025 je platná do 30.06.2026. Súkromná spojená škola si plní svoje záväzky, platí riadne nájomné za každý prenajatý priestor, o všetky priestory sa príkladne stará, zabezpečuje ich údržbu a zveľaďuje ich z vlastných finančných prostriedkov.

Navrhovaná výška nájmu za m² je vyššia ako navrhovaná výška nájmu podľa znaleckého posudku č. 64/2025. Celková hodnota nájmu za dobu nájmu predstavuje sumu **57.834,00 Eur**. Pri prenájme sa v zmysle § 9aa ods. 1 a ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nepoužijú ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 predmetného zákona, nakoľko sa v uvedenom prípade nájom posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predmetný nájom je prípadom hodným osobitného zreteľa podľa čl. 17 ods. 5 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou:

„Prípadom hodným osobitného zreteľa je: i) prenájom majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, environmentálne, výchovno-vzdelávacie, športové a iné všeobecne akceptovateľné verejnoprospešné účely, pre potreby občianskych a záujmových združení na neziskovú činnosť,“.

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 rady starostu dňa 08.06.2026 a následne odborných komisií. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.



Stredisko sociálnych služieb Petržalka

Mlynarovičova 23, 851 03 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Petržalka
referát správy miestneho majetku
Kútlikova 17
851 02 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa

Naša značka
402/2039/2026/TRA

Vybavuje:
JUDr. Karolína Trankovičová

V Bratislave
09.04.2026

**VEC: Žiadosť o predĺženie nájmu priestorov Súkromnej spojenej školy, Vavilovova 18,
851 01 Bratislava NZ č. 09-049-2025 zo dňa 31.03.2026 - vyjadrenie**

Stredisko sociálnych služieb Petržalka súhlasí s predĺžením prenájmu predmetných priestorov v súlade so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou“, schválených uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 313 zo dňa 23.04.2024 s účinnosťou od 01.05.2024.

Nájomné za prenajaté priestory ostáva v nezmenenej výške 40,00 Eur/m2/rok (slovom: štyridsať Eur/m2/rok).

Stredisko sociálnych služieb Petržalka zároveň súhlasíme s návrhom nájomcu o možnú zmenu priestorov, na základe čoho príde k úprave predmetu nájmu v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.07.2008 v znení neskorších dodatkov, kedy príde k zúženiu o nebytový priestor – triedy so sociálnym zázemím, pričom ostatné časti Zmluvy ostávajú nezmenené.

Súkromná spojená škola si plní svoje záväzky, platí riadne nájomné za každý prenajatý priestor, o všetky priestory sa vzorne stará, udržiava ich a zveľaduje z vlastných finančných prostriedkov. Vzhľadom na uvedené skutočnosti Stredisko sociálnych služieb Petržalka súhlasí s opätovným nájmom tak, ako je uvedené v žiadosti.

Nájomca má ku dnešnému dňu vysporiadané všetky záväzky.

S pozdravom

JUDr. Karolína Trankovičová
poverená riaditeľka



Stredisko sociálnych služieb Petržalka
JUDr. Karolína Trankovičová
Mlynarovičova 23
851 03 Bratislava

31.03.2026
Bratislava

**Žiadosť o predĺženie nájmu priestorov Súkromnej spojenej školy, Vavilovova 18:
NZ č. 09-049-2025**

Vážená pani riaditeľka,

týmto si Vás dovoľujeme požiadať o predĺženie nájmu na základe Nájomnej zmluvy č. 09-049-2025, uzatvorenej dňa 30.07.2025, ktorej predmetom je prenájom priestorov o výmere 206,55 m². Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, od 01.08.2025 do 30.06.2026. Priestory sú využívané na účely vzdelávania a pohybových aktivít v našej materskej škole.

Máme záujem o predĺženie doby nájmu na čo najdlhšie obdobie, ideálne do 31.07.2033, s cieľom zosúladiť dobu nájmu s ostatnými prenajímanými priestormi.

V prípade, že by ste predmetné priestory potrebovali využívať na pohybové aktivity pre verejnosť, dovoľujeme si navrhnúť možnosť zámeny priestorov. Priestory telocvične by sme si radi ponechali v nájme, nakoľko disponujú priamym východom do školského areálu, čo je významné z hľadiska bezpečnosti detí.

Na účely pohybových aktivít verejnosti Vám vieme ponúknuť alternatívne priestory – veľkú miestnosť so sociálnym zázemím a samostatným vstupom. Prístup k týmto priestorom je možný cez vstupnú bránu Strediska sociálnych služieb, čím by sa eliminovala potreba vstupu verejnosti do školského areálu.

V prípade otázok sme k dispozícii na tel.č. 0910 975 104 alebo mailom na office@brilliantstars.sk.

Vopred ďakujeme za posúdenie našej žiadosti.

S pozdravom,

Venus Jahanpour
zriaďovateľka

Súkromná spojená škola, Vavilovova 18, Bratislava

Alena Kočnerová

Od: School Office <office@brilliantstars.sk>
Odoslané: štvrtok 4. decembra 2025 13:38
Komu: School Office
Predmet: Oznámenie o zlúčení a vzniku Súkromnej spojenej školy, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 57312087
Prílohy: Zmena právneho subjektu_informácia.pdf

UPOZORNENIE: Tento e-mail pochádza mimo MU Petržalky. Neklikajte na odkazy ani neotvárajte prílohy, pokiaľ nepoznáte odosielateľa a nevíete, že obsah je bezpečný.

Vážený zmluvný partner,

dovoľujeme si Vás informovať, že Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky schválilo vznik **Súkromnej spojenej školy, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 57312087** a jej zaradenie do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky, a to s účinnosťou od **1. decembra 2025**.

Na základe tohto rozhodnutia sa nasledujúce školy a školské zariadenia zlučujú do jednej právnickej osoby – **Súkromná spojená škola, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 57312087**, a stávajú sa jej organizačnými zložkami. Na účely právnych úkonov sa považujú za zrušené dňom 30.11.2025.

- Súkromná materská škola, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 42126401
- Súkromná základná škola, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 50448692
- Súkromná základná umelecká škola, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 55611591
- Súkromná školská jedáleň, Vavilovova 18, Bratislava ako súčasť Súkromnej materskej školy, Vavilovova 18, Bratislava

Všetky práva, povinnosti, záväzky a pohľadávky pôvodných subjektov tak prešli dňom 1. decembra 2025 v plnom rozsahu na Súkromnú spojenú školu, ktorá sa stala ich právnym nástupcom. Prosíme Vás, aby ste si aktualizovali údaje vo svojich systémoch.

Kontaktné údaje zostávajú nezmenené: email office@brilliantstars.sk, tel. 02/6241 4292.

Ďakujeme za doterajšiu spoluprácu a tešíme sa na jej pokračovanie.

S úctou,

Venus
zriaďo

14.11.2025
Bratislava

Oznámenie o zmene právneho subjektu

Vážený zmluvný partner,

dovoľujeme si Vás informovať, že Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky schválilo vznik **Súkromnej spojenej školy, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 57312087** a jej zaradenie do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky, a to s účinnosťou **od 1. decembra 2025**.

Na základe tohto rozhodnutia sa nasledujúce školy a školské zariadenia zlučujú do jednej právnickej osoby – **Súkromná spojená škola, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 57312087**:

- Súkromná materská škola, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 42126401
- Súkromná základná škola, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 50448692
- Súkromná základná umelecká škola, Vavilovova 18, Bratislava, IČO 55611591
- Súkromná školská jedáleň, Vavilovova 18, Bratislava ako súčasť Súkromnej materskej školy, Vavilovova 18, Bratislava

Všetky práva, povinnosti, záväzky a pohľadávky pôvodných subjektov prechádzajú dňom 1. decembra 2025 v plnom rozsahu na Súkromnú spojenú školu, ktorá sa stáva ich právnym nástupcom. Prosíme Vás, aby ste si aktualizovali údaje vo svojich systémoch. Nové bankové údaje budeme mať k dispozícii po 1.12.2025.

Ďakujeme za doterajšiu spoluprácu a tešíme sa na jej pokračovanie.

S úctou,

Vénus Jahanpúr
zriaďovateľka

Súkromná spojená škola, Vavilovova 18, Bratislava

MINISTERSTVO ŠKOLSTVA, VÝSKUMU, VÝVOJA A MLÁDEŽE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sekcia podpory regionálneho školstva

Černyševského 50, 851 01 Bratislava

Číslo spisu

2025/16834:4-A3530

Bratislava

13. 10. 2025



ROZHODNUTIE

o zaradení do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky

Popis konania / Účastníci konania

Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky, sekcia podpory regionálneho školstva podľa § 14 ods. 6 písm. b) a v spojitosti s § 20 ods. 2 a 4 zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako príslušný správny orgán prerokoval žiadosť účastníka konania, fyzickej osoby, ktorá nemá oprávnenie podnikat', Venus Jahnpour, Lesná 2204/100, Stupava, rodné číslo 665720/9020, o zaradenie Súkromnej spojenej školy, Vavilovova 18, Bratislava, a jej organizačných zložiek a súčasti, do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky.

Výrok

Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky po preskúmaní údajov podľa § 16 ods. 1 písm. a) až d) a g) a podľa § 20 ods. 2 a 4 a § 21 ods. 9 zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a po získaní potrebných dokladov podľa § 32 a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov rozhodlo takto:

z a r a d ť u j e

do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky Súkromnú spojenú školu, Vavilovova 18, Bratislava, s organizačnými zložkami:

- Súkromná materská škola, Vavilovova 18, Bratislava, s vyučovacím jazykom slovenským,
- Súkromná základná škola, Vavilovova 18, Bratislava, s vyučovacím jazykom slovenským a anglickým,
- Súkromná základná umelecká škola, Vavilovova 18, Bratislava, s vyučovacím jazykom slovenským,

a súčasťou:

- Súkromná školská jedáleň, Vavilovova 18, Bratislava,
- s termínom začatia činnosti od 1. decembra 2025.

Týmto rozhodnutím sa zo zákona na účely právnych úkonov považujú za zrušené s účinnosťou k 30. novembru 2025:

- Súkromná materská škola, Vavilovova 18, Bratislava,
- Súkromná školská jedáleň, Vavilovova 18, Bratislava, ako súčasť Súkromnej materskej školy, Vavilovova 18, Bratislava,
- Súkromná základná škola, Vavilovova 18, Bratislava,
- Súkromná základná umelecká škola, Vavilovova 18, Bratislava.

Odôvodnenie

Účastník konania, fyzická osoba, ktorá nemá oprávnenie podnikat', Venus Jahanpour, Lesná 2204/100, Stupava, rodné číslo 665720/9020, (ďalej len „účastník konania“), podľa § 20 zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 596/2003 Z. z.“), predložil dňa 30.09.2025 Ministerstvu školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky (ďalej len „správny orgán“) žiadosť o zaradenie Súkromnej spojenej školy Brilliant Stars International School, Vavilovova 1221/18, Bratislava, a následne dňa 07.10.2025, upravenú žiadosť s názvom Súkromná spojená škola, Vavilovova 18, Bratislava, ktorej organizačnými zložkami sa stávajú Súkromná materská škola, Vavilovova 18, Bratislava, Súkromná základná škola, Vavilovova 18, Bratislava, Súkromná základná umelecká škola, Vavilovova 18, Bratislava, a jej súčasťou sa stáva Súkromná školská jedáleň, Vavilovova 18, Bratislava.

Správny orgán po posúdení predloženej žiadosti zistil, že účastník konania predložil k zaradeniu predmetnej spojenej školy s jej organizačnými zložkami a súčasťou do siete, všetky potrebné údaje podľa § 16 ods. 1 písm. a) až d) a g) zákona č. 596/2003 Z. z.

Správny orgán ďalej uvádza, že Súkromnej základnej škole, Vavilovova 18, Bratislava, bol listom č. 2017-10048/28732:2-10H0, zo dňa 16.06.2017, vydaný súhlas k uplatňovaniu medzinárodného programu Cambridge International Examinations Primary school, s účinnosťou od 01.09.2017. V súlade s uplatňovaním tohto medzinárodného programu je výchovno-vzdelávacím jazykom školy slovenský jazyk a anglický jazyk.

Podľa § 20 ods. 2 zákona č. 596/2003 Z. z. sa na základe rozhodnutia zriaďovateľa alebo dohody zriaďovateľov môžu školy a školské zariadenia spojiť do jednej právnickej osoby. Na základe rozhodnutia zriaďovateľa alebo dohody zriaďovateľov sa môže spojiť aj spojená škola s inou školou, iným školským zariadením alebo s inou spojenou školou. Zriaďovateľom takto zriadenej spojenej školy je zriaďovateľ, na ktorom sa zriaďovatelia dohodnú. Organizačné zložky takto zriadenej spojenej školy nie sú právnické osoby.

Podľa § 20 ods. 3 zákona č. 596/2003 Z. z. ak sa spojí škola so školským zariadením podľa odseku 2, školské zariadenie sa stáva súčasťou školy.

Podľa § 20 ods. 4 zákona č. 596/2003 Z. z. pri spojení škôl alebo školských zariadení podľa odseku 2 sa príslušné školy a školské zariadenia stávajú k termínu začatia činnosti spojenej školy jej organizačnými zložkami alebo súčasťami a na účely právnych úkonov sa považujú za zrušené. Zriaďovateľ podáva len žiadosť o zaradenie spojenej školy do siete, ktorá obsahuje len údaje podľa § 16 ods. 1 písm. a) až d) a g); na konanie o žiadosti o zaradenie spojenej školy sa nevzťahujú termíny podľa § 16 ods. 1, 5 a 9. Ministerstvo bez vyradenia príslušných škôl, školských zariadení a elokovaných pracovísk zo siete a ich zrušenia vyznačí spojenie v sieti bezodkladne po nadobudnutí právoplatnosti príslušného rozhodnutia a zabezpečí pridelenie identifikačného čísla organizácie spojenej školy a zrušenie identifikačného čísla organizácie dotknutých škôl a školských zariadení. Ak ide o spojenie na základe dohody zriaďovateľov, v rozhodnutí sa uvádza pôvodný zriaďovateľ ku každej dotknutej škole, každému dotknutému školskému zariadeniu a ich elokovaným pracoviskám a rozhodnutie sa doručuje zriaďovateľom všetkých dotknutých škôl a školských zariadení.

Správny orgán preskúmal všetky predložené doklady a dospel k záveru, že boli splnené náležitosti podania, a na základe vyššie uvedených skutočností rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 61 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov podať rozklad na Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky, Černyševského 50, 851 01 Bratislava, v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné správnym súdom v konaní podľa Správneho súdneho poriadku po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku.

Ján Sitarčík
generálny riaditeľ

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

Doručuje sa

Venus Jahanpour,

Na vedomie

Regionálny úrad školskej správy v Bratislave, Tomášikova, 831 04 Bratislava 3,
Centrum vedecko-technických informácií SR, Lamačská cesta, 811 04 Bratislava 1,
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 429/1, 811 01 Bratislava 1

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

Typ doložky:

- doložka právoplatnosti ☒
- doložka vykonateľnosti ☐
- doložka právoplatnosti a vykonateľnosti ☐

Číslo rozhodnutia: 2025/16834:4-A3530

Dátum vydania rozhodnutia: 13.10.2025

Dátum vytvorenia doložky: 03.11.2025

Vytvoril: Mgr. Daniela Babiaková

Rozhodnutie vydal

IČO: 00164381

Názov: Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti: 31.10.2025

Právoplatnosť vyznačená pre:

- rozhodnutie v plnom znení ☒
- časť rozhodnutia ☐

Nájomná zmluva č. 09 - 049 - 2025

(ďalej len „**Zmluva**“) uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme NP**“), zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
so sídlom: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481

Správcom zvereného majetku: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava
IČO: 00 603 201
DIČ: 2020936643

V zastúpení správcom majetku: **Stredisko sociálnych služieb Petržalka**
so sídlom: Mlynarovičova 23, 851 03 Bratislava
IČO: 31 814 735
DIČ:
zastúpený: **Mgr. Alenou Kočnerovou**, poverenou riaditeľkou

bankové spojenie:
IBAN:

variabilný symbol:
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **Súkromná materská škola,**
Právna forma: Nezisková organizácia
V zastúpení: **Venus Jahanpour**, štatutárny zástupca
so sídlom: Vavilovova 18, 851 01 Bratislava
IČO: 42126401
DIČ: 2022447812
IČ DPH:
zapísaný v: Registrový úrad MV SR
Rozhodnutie MŠ SR pod č. CD-2007-12201-/25022-1:sekr. zo
dňa 25.júna 2007, dátum začatia činnosti dňa 01.09.2007

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“)

Článok I.

Predmet a Účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nebytových priestorov nachádzajúcich sa v k. ú.: Petržalka, obec: Bratislava-Petržalka, okres: Bratislava V, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom zapísaných na LV č. 2644 o výmere **206,55 m²**, nachádzajúcich sa v objekte bývalej materskej školy na Vavilovovej ulici 18, súpisne číslo 1221, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelanie a výskum, s popisom stavby: MS VAVILOVOVA 18, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4481, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2 270 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaný na LV č. 1748 (ďalej len „Predmet nájmu“). Predmet nájmu je vyznačený v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy.
2. Predmet nájmu bol zverený na základe Protokolu č. 11 88 0067 03 00 zo dňa 04.04.2003 o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava a následne Protokolom č. 3/2005 zo dňa 08.11.2005 o zverení správy majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Strediska sociálnych služieb Petržalka, so sídlom: Mlynarovičova 23, 851 03 Bratislava.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za podmienok uvedených v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi hradiť Nájomné ako je nižšie špecifikované.
4. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom 17 ods. 12 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou.

Článok II.

Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu Predmetu nájmu je:
vzdelávanie detí medzinárodnej základnej a materskej školy Brilliant Stars (ďalej len „Účel nájmu“).
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý Účel nájmu.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v technickom stave zodpovedajúcom veku stavby a v takom stave ho preberá.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **01.08.2025 do 30.06.2026** (ďalej len „Doba nájmu“).

3. Keďže skončenie nájmu Predmetu nájmu uzavretého na určitý čas je upravené v Zákone o nájme NP, zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že na skončenie nájmu Predmetu nájmu je vylúčená aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka o skončení nájmu. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnovení nájmu sa nepoužije na nájom Predmetu nájmu, ktorý skončí uplynutím Doby nájmu podľa ustanovenia § 9 ods. 1 Zákona o nájme NP.

Článok IV.

Nájomné, Platby za služby a Zábezpeka

Nájomné

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené vo výške **40,00 Eur/m²/rok** (slovom: štyridsať Eur/m²/rok), čo pri výmere **206,55 m²** predstavuje sumu **8 262,00 €/rok** (slovom: osem tisíc dvesto šesťdesiat dva EUR za rok) (ďalej len „Nájomné“).
2. Nájomca uhradí Nájomné **mesačne** a to vždy najneskôr **do 15. kalendárneho dňa** príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **688,50 EUR** (slovom: šesťsto osemdesiat osem eur a päťdesiat centov).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné na bankový účet Prenajímateľa – platby za nájom uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ mu Prenajímateľ písomne neoznámí zmenu čísla bankového účtu. Nájomca je povinný pri platbe uviesť variabilný symbol stanovený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné a ostatné finančné plnenia uhrádzané podľa tejto Zmluvy Prenajímateľovi sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet Prenajímateľa.

Platby za služby

4. Náklady za služby a energie spojené s užívaním Predmetu nájmu v rozsahu odberu tepla, teplej vody, vodného a stočného, zrážkovej vody a elektrickej energie (ďalej len „Služby“) sú stanovené po dohode Zmluvných strán v pomere plochy výmery Predmetu nájmu k celkovej ploche objektu MS VAVILOVOVA 18 slúžiacej pre výpočet nákladov za Služby, a predstavuje hodnotu koeficientu 18,56 %.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Služby preddavky na základe predpisu Prenajímateľa, ktorý predstavuje súčin koeficientu a predpisu dodávateľov Služieb.
6. Úhrada nákladov za Služby:
 - a) odber tepla, teplej vody, vodného a stočného, zrážkovej vody a elektrickej energie, uhrádza Nájomca zálohovo raz za mesiac podľa Koeficientu,
 - b) náklady za Služby uhrádza nájomca mesačne v termíne vždy do 15.dňa príslušného mesiaca, a to bezhotovostným prevodom na príjmový účet Prenajímateľa.
7. Zúčtovanie a predpis zálohových platieb za Služby doručí Prenajímateľ Nájomcovi do 45 dní odo dňa doručenia zúčtovacej faktúry dodávateľa príslušnej Služby Prenajímateľovi.
8. V prípade omeškania úhrady nákladov za Služby má Prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z.

9. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za Služby poskytované Nájomcovi v prípade zmeny právnych predpisov a na základe zmeny predpisu od dodávateľa príslušnej Služby.

Valorizácia Nájomného

10. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii Nájomného nasledovne. Nájomné podlieha každoročnej valorizácii Nájomného vyplývajúcej z medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok s účinnosťou vždy od 01. marca príslušného roka. Valorizácia výšky ročného Nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola Zmluva uzavretá.
11. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude Nájomca povinný zaplatiť ihneď po obdržaní nového rozpisu platieb úhrad Nájomného vystaveného Prenajímateľom. Ak výška valorizácie v danom roku nedosiahne vzhľadom na výšku Nájomného sumu 5,00 EUR (slovom: päť eur), valorizácia sa neuplatní. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška Nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.
12. V prípade neuhradenia Nájomného v stanovenej lehote je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania Nájomcovi. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania týmto nie je dotknutá.

Zábezpeka

13. Nájomca je povinný do 10 (slovom: desiatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy **zábezpeku vo výške 1 400,00 EUR** (slovom: jedentisíc štyristo eur) s uvedením poznámky „ZÁBEZPEKA“. (ďalej len „Zábezpeka“).
14. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku na uspokojenie svojich akýchkoľvek nárokov, ktoré mu vzniknú voči Nájomcovi na základe tejto Zmluvy, najmä, ale nielen, na úhradu Nájomného, nezaplateného Nájomcom v lehote jeho splatnosti, na úhradu nákladov spojených na vypratanie Predmetu nájmu, ak Nájomca riadne a včas nevyprace Predmet nájmu, na náhradu škody, ktorá Prenajímateľovi preukázateľne vznikla a za ktorú zodpovedá Nájomca a/alebo na úhradu zmluvných pokút a úroku z omeškania. Zábezpeka zároveň slúži na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vzniknú z tohto zmluvného vzťahu.
15. V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju akúkoľvek pohľadávku zo Zábezpeky, je Nájomca povinný doplniť Zábezpeku do pôvodnej výšky a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Zábezpeky Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Zábezpeka ani v dodatočnej lehote 7 (slovom: sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z chýbajúcej sumy.
16. V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a to vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splnil všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Zábezpeku Nájomcovi, a to najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vrátenie Zábezpeky. Pre vylúčenie pochybností

Nájomca je oprávnený doručiť výzvu Prenajímateľovi na vrátenie Zábezpeky až po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vrátenej Zábezpeky znížená o záväzky Nájomcu.

Článok V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu, na Účel nájmu a v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Nájomca vyhlasuje, že je mu známy fakticky stav Predmetu nájmu ako aj právny stav Predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že so stavom Predmetu nájmu sa oboznámil ku dňu podpisu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný plniť vo vzťahu k Predmetu nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava-Petržalka v platnom znení (spolu ďalej len „VZN“), vrátane VZN týkajúcich sa dodržiavania čistoty a poriadku.
4. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave v akom sa s ním Nájomca oboznámil,
 - b) umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve.
5. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontroly, či Nájomca skutočne a aktívne užíva Predmet nájmu na dohodnutý účel, či Predmet nájmu užíva riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, pričom za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do Predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti Nájomcu
 - b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa Predmetu nájmu počas trvania tejto Zmluvy iba po predchádzajúcom súhlase Nájomcu.
6. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody na majetku Nájomcu a majetku tretích osôb vnesených do Predmetu nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku (napr. škody spôsobené krádežou alebo inou násilnou činnosťou na Predmete nájmu). Prenajímateľ tiež nezodpovedá Nájomcovi alebo tretím osobám za akékoľvek škody vzniknuté Nájomcovi alebo tretím osobám v dôsledku užívania Predmetu nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí osôb, ktoré sa s jeho vedomím nachádzajú v Predmete nájmu a zodpovedá za škodu spôsobenú na nich v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť Nájomcovi náhradné priestory.
8. V prípade, ak Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu následkom Prenajímateľom nezavineneho poškodenia, nemá Prenajímateľ povinnosť poskytnúť Nájomcovi náhradné priestory.

9. Nájomca je povinný:
- a) skutočne a aktívne užívať Predmet nájmu a užívať Predmet nájmu len na Účel nájmu; za skutočné a aktívne užívanie Predmetu nájmu sa považuje kontinuálne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom na Účel nájmu, z ktorého je zrejmé, že Nájomca (resp. tretie osoby so súhlasom Nájomcu) sa v Predmete nájmu pravidelne zdržiavajú, Nájomca realizuje v Predmete nájmu Účel nájmu, teda Predmet nájmu nie je opustený alebo prázdny, Nájomca uhrádza náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a vykonáva drobné opravy Predmetu nájmu a pod.,
 - b) užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
 - c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, Nájomca je tiež povinný vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pri posudzovaní toho, čo sa považuje za náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a drobnými opravami v ňom budú postupovať podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
 - d) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu takých opráv, ktoré majú vplyv na riadne užívanie Predmetu nájmu, znemožňujú mu riadne užívať Predmet nájmu a ohrozujú alebo by mohli ohrozovať životy a zdravie osôb, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú alebo by na Predmete nájmu vznikla škoda alebo hrozí, že vznikne značná škoda, pričom Prenajímateľ je tieto opravy povinný vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla Prenajímateľovi,
 - e) bezodkladne oznámiť vznik škody Prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
 - f) písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu v lehote 5 (slovom: päť) dní od ich vzniku,
 - g) odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu v prítomnosti zástupcu Prenajímateľa a vyhlasuje, že Predmet nájmu v tomto stave preberá. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi Protokol, ktorého súčasťou bude aj opis stavu - fotodokumentácia Predmetu nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, a to ani jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie Predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. Nájomca sa zaväzuje, že:
- a) prevádzkou Predmetu nájmu nebude rušiť nočný pokoj a počas dňa obťažovať vlastníkov nehnuteľností susediacich s Predmetom nájmu nad mieru primeranú pomerom, najmä hlukom, prachom a inými nežiaducimi vplyvmi,
 - b) umožní Prenajímateľovi vykonávať kontroly dodržiavania podmienok nájmu a na požiadanie obhliadku Predmetu nájmu,
 - c) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia v Predmete nájmu a v Stavbe,
 - d) bude v čase užívania Predmetu nájmu na vlastné náklady zabezpečovať: riadne udržiavanie čistoty v Predmete nájmu a bude Predmet nájmu chrániť proti vniknutiu cudzích osôb,
 - e) nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do Predmetu nájmu dovážajú osoby, veci, alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia osôb, vecí a tovaru do ním prenajatého Predmetu nájmu.

13. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť iba podstatné stavebné práce, ktoré by mali vplyv na riadne užívanie predmetu nájmu resp. by ohrozovali život a zdravie a neboli spôsobené Nájomcom. Náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a všetky drobné opravy sa zaväzuje Nájomca uhradiť na svoje náklady. Povinnosť Prenajímateľa a Nájomcu podľa ods. 9 písm. d) tohto článku Zmluvy tým nie je dotknutá.
14. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu (napr. vstup do konkurzu a pod.).
15. Prenajímateľ týmto upovedomuje Nájomcu a Nájomca súhlasí s tým, že na Predmete nájmu platí zákaz vstupu a parkovania motorových vozidiel. Vstup motorových vozidiel na Predmet nájmu je povolený len na obmedzený čas nevyhnutný pre zásobovanie, dovoz vecí a vyloženie osôb. Pokiaľ Nájomca opakovane napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa poruší tento zákaz, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. V prípade porušenia zákazu uvedeného v tomto bode Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 500,00 EUR za každé takéto porušenie.

Článok VI.

Úpravy Predmetu nájmu

1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy, resp. iné zmeny týkajúce sa Predmetu nájmu (spolu ďalej len „Úpravy“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Pokiaľ bude mať Nájomca úmysel vykonávať Úpravy Predmetu nájmu, Nájomca doručí Prenajímateľovi písomnú žiadosť, ktorá bude obsahovať najmä, ale nielen:
 - a) popis navrhovaných Úprav;
 - b) ich nákres/projektovú dokumentáciu Úprav;
 - c) výkaz výmer, resp. iné ceny navrhovaných Úprav;
 - d) spôsob vykonania Úprav;
 - e) iné skutočnosti dôležité pre posúdenie žiadosti Prenajímateľom.
3. Prenajímateľ je povinný sa písomne vyjadriť k Žiadosti Nájomcu na vykonanie Úprav Predmetu nájmu v primeranej lehote zodpovedajúcej rozsahu navrhovaných Úprav tak, že žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav odmietne; alebo žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav v Nájomcom navrhovanom rozsahu schváli. Prenajímateľ je oprávnený navrhnúť Nájomcovi zmenu v jeho žiadosti a následne po prehodnotení žiadosti Nájomcom na základe výsledku rokovaní, žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav navrhovanom rozsahu schváli alebo odmietne.
4. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca nemá právny nárok na vykonanie Úprav Predmetu nájmu tak, ako ich požaduje vykonať.
5. Nájomca vykonáva Úpravy Predmetu nájmu na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Úpravy budú vykonané výlučne kvalifikovanými osobami s oprávneniami na dané Úpravy.

6. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s Úpravou Predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol na ňu udelený predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa a Prenajímateľ sa v tomto písomnom súhlase výslovne zaviazal uhradiť tieto náklady s uvedením ich výšky. Súhlas s úhradou nákladov spojených s Úpravou Predmetu nájmu presahujúcou sumu 10 000 Eur je platný len v prípade, že ho písomne potvrdí aj zriaďovateľ Prenajímateľa, t.j. Mestská časť Bratislava – Petržalka.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu, Nájomca nemá právo na náhradu vynaložených nákladov na Úpravy Predmetu nájmu, ani nárok požadovať od Prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, pokiaľ Nájomcom vynaloženými nákladmi došlo k zhodnoteniu/zvýšeniu hodnoty Predmetu nájmu. Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 667 ods. 1 poslednej vety Občianskeho zákonníka na právny vzťah založený touto Zmluvou a v nadväznosti na toto ustanovenie tiež výslovne vylučujú nárok Nájomcu na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Po skončení nájomného vzťahu, Nájomca nemá právo požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak nie je stanovené touto Zmluvou inak.
8. Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak, Nájomca je povinný po skončení nájmu, odstrániť vykonané Úpravy a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. stavu existujúceho v čase prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom s prihliadnutím na bežné opotrebenie Predmetu nájmu.
9. Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ak Nájomca vykoná akékoľvek Úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Nájomca povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v lehote určenej Prenajímateľom vo výzve na vrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu. Ak Nájomca vykoná akékoľvek Úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty až do výšky 1/4 ročného Nájomného. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknutá povinnosť Nájomcu navrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu.
10. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a aj bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo iné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť vykonaniu prác podľa tohto bodu Zmluvy alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca je povinný strpieť vznik hluku a prašnosti, prípadne iných obmedzení spojenými s takýmito prácami.

Článok VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ uzatvoril na Predmet nájmu poistnú zmluvu, ktorá pokrýva tieto riziká:
 - a) škody spôsobené živelnou udalosťou,
 - a) škody spôsobené vodou z vodovodných zariadení,
 - b) škody spôsobené odcudzením stavebných súčastí,
 - c) škody spôsobené vandalizmom (nezistený páchatel'),(spolu ďalej len „Poistenie“).
2. Poistenie sa nevzťahuje na poškodenie zariadení používané Nájomcom v Predmete nájmu. Nájomca je povinný si zariadenia poistiť na vlastné náklady, prípadne znášať spôsobené škody na jeho zariadeniach.

3. Pri vzniku havarijnej udalosti, škode spôsobenej živelnou udalosťou alebo škode spôsobenej vandalizmom, pri ktorej dôjde k poškodeniu Predmetu nájmu (napr. jeho obvodových múrov, stien, podláh a pod.) je Nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť Prenajímateľovi, ktorý spíše zápisnicu.

Článok VIII.

Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne účinnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku, životoch a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za tieto v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
4. Nájomca zodpovedá za BOZP s technickými zariadeniami v Predmete nájmu po celú Dobu nájmu.

Článok IX.

Notárska zápisnica

1. Nájomca je povinný v lehote do 20 (slovom: dvadsiatich) pracovných dní od účinnosti tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu spísanú notárom, ktorá bude exekučným titulom podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Exekučný poriadok**“) pre vypratanie Predmetu nájmu a vymoženie splatných pohľadávok Prenajímateľa v prípade, ak dôjde ku skončeniu tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu (ďalej len „**Notárska zápisnica**“).
2. Notárska zápisnica bude obsahovať vyhlásenie Nájomcu o uznaní záväzkov zo Zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 Exekučného poriadku (ďalej len „**Vyhlásenie**“), ktoré bude obsahovať najmä:
 - a) uznanie záväzku:
 - i. Predmet nájmu vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu alebo v prípade odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy, do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v znení jej prípadných dodatkov; a
 - ii. zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe Zmluvy v znení podľa jej prípadných dodatkov s uvedením ich presnej špecifikácie podľa Zmluvy alebo na základe užívania Predmetu nájmu uvedeného v Zmluve, spolu s ich príslušenstvom;

- b) výslovný súhlas s tým, že v prípade, ak Nájomca nesplní svoje záväzky zo Zmluvy v zmysle písm. a) tohto bodu Zmluvy, Notárska zápisnica sa stáva vykonateľným exekučným titulom pre exekúciu podľa ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca nepredloží Notársku zápisnicu obsahujúcu Vyhlásenie v lehote podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy, táto Zmluva zaniká márnym uplynutím lehoty na predloženie Notárskej zápisnice Nájomcom Prenajímateľovi podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy (rozhľadovacia podmienka).

Článok X.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím Doby nájmu, na ktorú bol dojednaný. Uplynutím Doby nájmu nájom Predmetu nájmu zaniká, Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Pred uplynutím Doby nájmu, môže byť nájomný vzťah ukončený:
 - a) vzájomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu,
 - d) v dôsledku rozvľadovacej podmienky podľa čl. IX. bod 3 tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
 - a) Nájomca alebo osoby zdržujúce sa v Predmete nájmu užívajú Predmet nájmu alebo trpia užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - c) Nájomca alebo tretie osoby, ktoré užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa opakovane porušia všeobecne záväzné právne predpisy alebo VZN,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám alebo Predmet nájmu zaťažuje v rozpore s touto Zmluvou,
 - e) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu, alebo ak Nájomca Predmet nájmu alebo jeho časť skutočne a aktívne neužíva,
 - f) Nájomca vykonáva na Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa zmeny, na ktoré sa vyžaduje súhlas Prenajímateľa,
 - g) Nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní a svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote 10 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na úhradu daného peňažného záväzku Nájomcovi,
 - h) Nájomca je v omeškaní so zložením Zábezpeky podľa čl. IV tejto Zmluvy alebo Nájomca svoju povinnosť podľa čl. IV tejto Zmluvy doplniť Zábezpeku na bankový účet Prenajímateľa nesplní ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu tohto porušenia Zmluvy,
 - i) nastane dôvod, ktorý je ako podstatné porušenie Zmluvy uvedený v tejto Zmluve.

Odstúpenie od zmluvy Prenajímateľom je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie Predmetu nájmu v čase od zániku

Zmluvy v dôsledku odstúpenia od Zmluvy do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi sa primerane spravuje ustanoveniami tejto Zmluvy vrátane povinnosti Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi proporčnú časť Nájomného za užívanie Predmetu nájmu v čase od odstúpenia od Zmluvy do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi.

4. Prenajímateľ môže Zmluvu písomne vypovedať, ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou, alebo ak Nájomca Predmet nájmu alebo jeho časť skutočne a aktívne neužíva,
 - b) Nájomca viac ako jeden kalendárny mesiac mešká s platením Nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky bez súhlasu Prenajímateľa,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení Stavby alebo o zmenách Stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou,
 - f) preukázateľne získa externé finančné zdroje na obnovu/rekonštrukciu/inú úpravu Stavby, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, alebo jej časti.
5. Nájomca môže Zmluvu písomne vypovedať, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je Účelom nájmu,
 - b) sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na Účel nájmu,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
6. V prípadoch uvedených v 4. a 6. bode tohto článku Zmluvy je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
7. Nájomca je povinný, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu, a to bez nároku na náhradu nákladov investovaných Nájomcom do Predmetu nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti Nájomcu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s týmto bodom Zmluvy, je Nájomca povinný vydať Prenajímateľovi neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor Prenajímateľa užívaním Predmetu nájmu bez právneho titulu a to vo výške Nájomného. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypratáť Predmet nájmu na náklady a riziko Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať okrem úhrady neoprávneného majetkového prospechu od Nájomcu aj uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- € za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Všetky jednostranné úkony, pre ktoré táto Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy požadujú písomnú formu, si budú Zmluvné strany doručovať osobne alebo poštou alebo v prípade, ak je Nájomcom právnická osoba, dorúčením do elektronickej schránky Zmluvnej strany. Písomnosti doručované do elektronickej schránky Zmluvnej strany sa doručujú do vlastných rúk, pričom na základe dohody Zmluvných strán sa uplatňuje fikcia doručenia podľa

§ 32 ods. 5 písm. b) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákona o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. Zásielky doručované prostredníctvom pošty sa doručujú vždy na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade osobného doručovania je adresát povinný prijatie písomnosti odosielateľovi potvrdiť. Ak adresát odmietne prevziať zásielku, deň odmietnutia jej prevzatia sa považuje za deň jej doručenia, pričom doručovaná písomnosť spôsobuje požadované právne následky, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel. Ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná z akýchkoľvek dôvodov (napr. neprevzatá v úložnej lehote, adresát neznámy a pod.), za deň jej doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi, pričom písomnosť spôsobuje požadované právne následky, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel.

2. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky (práva) vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu alebo sa dohodnúť s tretou osobou na prevzatí jeho záväzkov (povinností) vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Táto Zmluva sa spravuje ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Zákone o nájme NP, Občianskom zákonníku s tým, že ostatné vzťahy Zmluvných strán sa spravujú Obchodným zákonníkom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že spory vzniknuté z tejto Zmluvy budú riešiť vzájomnou dohodou. Pokiaľ sa Zmluvné strany vzájomným rokovaním na vyriešení sporu nedohodnú, ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená sa s návrhom na riešenie sporu obrátiť na vecne a miestne príslušný súd v Slovenskej republike.
5. Meniť alebo dopĺňať obsah tejto Zmluvy je možné iba formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.
6. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bude posúdené ako neplatné, neúčinné či nevymáhateľné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú obsahovo najbližšie ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich dotknutú otázku.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, každý s platnosťou originálu, z ktorých štyri vyhotovenia si ponechá Prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží Nájomca.
8. Túto Zmluvu uzatvorili Zmluvné strany slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce dohody a dojednania medzi Zmluvnými stranami, ktoré sa týkajú predmetu tejto Zmluvy, a to bez ohľadu na ich formu, ústne i písomné, vrátane dohôd Zmluvných strán vykonaných počas predzmluvných rokovaní. Všetky takéto predchádzajúce dohody a dojednania Zmluvných strán, týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy, tak strácajú platnosť a účinnosť nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy a sú plne nahradené dojednaniaми Zmluvných strán obsiahnutými v texte tejto Zmluvy.
10. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú k dispozícii na webovom sídle

<https://www.petrzalka.sk/ochranaudajov/>, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

11. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou Zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
12. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je jej príloha:
Príloha č. 1: Špecifikácia Predmetu nájmu

Nájomca:

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

V Bratislave dňa

Súkromná materská škola,
Venus Jahanpour, štatutárny zástupca

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
V zastúpení správcom majetku:
Stredisko sociálnych služieb Petržalka,
Mgr. Alena Kočnerová,
poverená riaditeľka

Znalec: **Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**
Bržiťská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávateľ: **Miestny úrad Petržalka**
Referát správy miestneho majetku
Kutlíkova 17,
851 02 Bratislava
IČO: 00603201 DIČ: 2020936643

Číslo spisu (objednávky): písomne č. 3616 / 2025, zo dňa 23.10.2025.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 64/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu so zreteľom na § 9aa, ods. 3) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vzťahu k predmetu nájmu: stavba s.č. 3436 - ŠH Gercenova 25, postavená na pozemku parc. č. 4877/6, zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 1748, účel nájmu: prevádzka športovej haly.

Počet strán: 65 **z toho príloh:** 42
Počet vyhotovení: 2+1x archív



Druh dokladu: Nájomná zmluva
Identifikácia dokladu: Podunajské Biskupice (BA III) NZ 07-83-0342-15-00
Počet MJ stavieb: 285,40 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 7 509,00 €/rok
Nájomné na MJ: 26,31 €/m²/rok

Ekonomický faktor: údaj o prenájme z verejne dostupnej nájomnej zmluvy uzatvorenej v roku 2015-2025. Predmetom nájmu je budova telocvične na voľnočasové aktivity detí a mládeže. Zhodný doklad o transakcii - nájomná zmluva, zohľadnené je obdobie uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Konštrukčný a fyzický faktor: Ide o prenájom v typizovanej stavbe školského zariadenia súkromného prevádzkovateľa z obdobia 70-80. rokov minulého storočia, podľa dostupných vizuálnych informácií so základnou údržbou v modernizovanom stave, s nadstavbou. Predmet ohodnotenia má horší technický stav.

Polohový faktor: Dudvážska ulica je situovaná v MČ Podunajské Biskupice - okrajová časť mesta, v bežnom sídlisku, s kompletným občianskym vybavením. Ide o okrajovú časť Bratislavy, parkovanie možné voľne pri obchodných domoch v okolí, na ulici pri obytných domoch je lokálne regulované, rezidenčné. Doprava do centra MHD v mieste, trolejbus alebo autobus. Predmet ohodnotenia má lepšiu dostupnosť do centra mesta ako porovnávací etalón, predmet ohodnotenia je v lukratívnejšej lokalite z hľadiska dopytu po bývaní.

Halový objekt A v Devínskej Novej Vsi.

Komerčná nehnuteľnosť, novostavba, okrajová časť Bratislavy, MČ Devínska Nová Ves, dostupná MHD, na ceste 505 - pred METRO, neďaleko Nemocnica Bory, Volkswagen Slovakia, a.s., OC Bory mall. Parkovanie v mieste voľné.

Druh dokladu: Nájomná zmluva
Identifikácia dokladu: NZ-Squarebizz Slovakia k. s.
Dátum k dokladu: 26. 10. 2025
Počet MJ stavieb: 596,62 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 68 372,65 €/rok
Nájomné na MJ (priemer za budovu): 114,60 €/m²/rok

Ekonomický faktor: údaj o prenájme dostupnej nájomnej zmluvy v archíve znalca, uzatvorenej v roku uzatvorenej v roku 2023. Predmetom nájmu je halový objekt so vstavkom, novostavba fitness so zázemím, využívané komerčne na podnikanie. Zhodný doklad o transakcii nájomná zmluva.

Konštrukčný a fyzický faktor: Ide o prenájom novostavby halového objektu dispozične podobného charakteru ako porovnávaný objekt, podľa dostupných

informácií s vybavením centrálnou klimatizáciou, internetom, izolačné okná a presklené steny, izolačný obvodový plášť.
Predmet ohodnotenia má výrazne horší technický stav.

Polohový faktor: Poloha mimo centrálnej Mestskej časti Devínska Nová Ves, – okrajová časť mesta, mimo sídliska, s obchodom potravín a skladovými halami v okolí, dostupnosť MHD v dosahu pešou chôdzou pri OC Metro. Parkovanie bezplatné pred budovou – areál.
Predmet ohodnotenia má lepšiu dostupnosť do centra mesta ako porovnávací etalón, predmet ohodnotenia je v lukratívnejšej lokalite z hľadiskadopytu po bývaní a využívaní služieb.

Výpočet nájomu stavby

Názov	Športová hala Vlastenecké nám.1	MŠ Hrobákova 5	Fitnes Gercenova 8F
Nájomné (bez energií) [€/rok]	5 838,00	4 667,20	11 612,30
Nájomné na MJ [€/m ² /rok]	35,00	40,00	35,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory (ponuka/zmluva)	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory (dostupnosť MHD z centra)	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory (možnosť parkovania)	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory (novostavba/pôvodný stav)	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 15,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory (veľkosť prenajímateľnej plochy)	- 25,00 % horšie	- 25,00 % horšie	- 15,00 % horšie
Spolu:	- 30,00 %	- 25,00 %	- 30,00 %
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² /rok]	24,50	30,00	24,50

Názov	Telocvičňa ZŠ Dudvážska 6	Fitnes a fyzio Hala A DNV
Nájomné (bez energií) [€/rok]	7 509,00	68 372,65
Nájomné na MJ [€/m ² /rok]	26,31	114,60
Hodnotenie faktorov		
Ekonomické faktory (ponuka/zmluva)	+ 2,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory (dostupnosť MHD z centra)	+ 5,00 % lepšie	+ 7,00 % lepšie
	- 5,00 %	- 7,00 %

Polohové faktory (možnosť parkovania)	horšie	horšie
Konštrukčné a fyzické faktory (novostavba/pôvodný stav)	- 10,00 % horšie	- 20,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory (veľkosť prenájomnej plochy)	- 15,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Spolu:	- 23,00 %	- 30,00 %
Vyhodnotenie		
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² /rok]	20,26	80,22
Priemerná nájomná hodnota		35,90 €/m²/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		35,90 €/m ² /rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$VSH_N = 1233,83 \text{ m}^2 * 35,90 \text{ €/m}^2/\text{rok}$	44 294,50 €/rok

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Otázka zadávateľa:**

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu (eur/m²/rok) zmysle platných predpisov - Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a § 9aa, ods. 3) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, kde predmetom skúmania je:

- stavba s.č. 3436 - ŠH Gercenova 25, postavená na pozemku parc. č. 4877/6, zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 1748, a účelom využitia bude prevádzka športovej haly.

Odpoveď na otázku zadávateľa:

Odhad všeobecnej hodnoty nájmu pre:

- stavba s.č. 3436 - ŠH Gercenova 25, postavená na pozemku parc. č. 4877/6, zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 1748, kde účelom využitia bude prevádzka športovej haly

v jednotkovej hodnote (eur/m²/rok) je stanovený v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, porovnávacou metódou.

Túto metódu považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ nehnuteľnosti aj nájomca budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Stavby		
Telocvičňa Gercenova 25 v Bratislave	35,90	44 294,50
Spolu		44 294,50
Zaokrúhlene		44 300,00

Slovom: Štyridsaťštyritisícristo Eur/rok

V Bratislave dňa 26.10.2025

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 3616 / 2025, zo dňa 23.10.2025 - 1xA4
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 24.9.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster> - 1xA4
- List vlastníctva č. 1748 - čiastočný, zo dňa 23.9.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster> - 1xA4
- Pôdorys 1.NP podlažia: Navrhovaný stav - Rekonštrukcia a nadstavba športovej haly, vypracoval Ing. B. Nosko, zodpov. Proj. Ing. arch M. Michalica, z nov/2009 - 1xA4
- Nájomné zmluvy obdobných zariadení - telocvičňa, prevádzky fitness, športových aktivít: Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 047 - 2025, Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 061 - 2024, Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 106 - 2023, Podunajské Biskupice (BA III) NZ 07-83-0342-15-00; dohľadateľné na <https://www.crz.gov.sk/>, Zmluva o nájme NZ-Squarebizz Slovakia k. s., DNV - 33x A4
- Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti zo dňa 24.10.2025 - 5xA4.

Spolu:

42xA4

V zmysle §17 ods. 5 zákona č. 382/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov: Podklady, z ktorých znalec pri vykonávaní znaleckého posudku vychádzal, nemusia byť prílohou znaleckého posudku, ak sú verejne prístupné alebo ak sú súčasťou spisového materiálu; v takom prípade znalec odkáže na zdroj spôsobom, aby nebol zameniteľný.

Výpis

zo štatistického registra organizácií

Výpis má informatívny charakter.

IČO	57312087
Obchodné meno	Súkromná spojená škola, Vavilovova 18, Bratislava
Dátum vzniku	01.12.2025
Dátum zániku	
Adresa sídla	Vavilovova 18, Bratislava - mestská časť Petržalka, 85101
Okres	SK0105 – Okres Bratislava V
Obec	SK0105529460 – Bratislava - mestská časť Petržalka
Právna forma	119 – Nezisková organizácia
Hlavná činnosť NACE Rev. 2.1	8520 - Základné školstvo
Hlavná činnosť SK NACE Rev. 2	85200 – Základné školstvo
Inštitucionálny sektor ESA 2010	15000 – Neziskové inštitúcie slúžiace domácnostiam
Druh vlastníctva	2 – Súkromné tuzemské
Kategória veľkosti organizácie	11 – 25-49 zamestnancov

Výpis bol vytvorený dňa: 10.06.2026

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	:	105	Bratislava V	Dátum vyhotovenia	:	17.3.2026
Obec	:	529460	Bratislava-Petržalka	Čas vyhotovenia	:	10:35:31
Katastrálne územie	:	804959	Petržalka	Údaje platné k	:	16.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2644 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1221	4481	11	MS VAVILOVOVA 18		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4481 pod stavbou s.č. 1221 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 17.3.2026
 Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 10:33:36
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 16.3.2026 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 parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4481	2270	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1221 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4481 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2644.							
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

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavennej na tomto pozemku

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

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

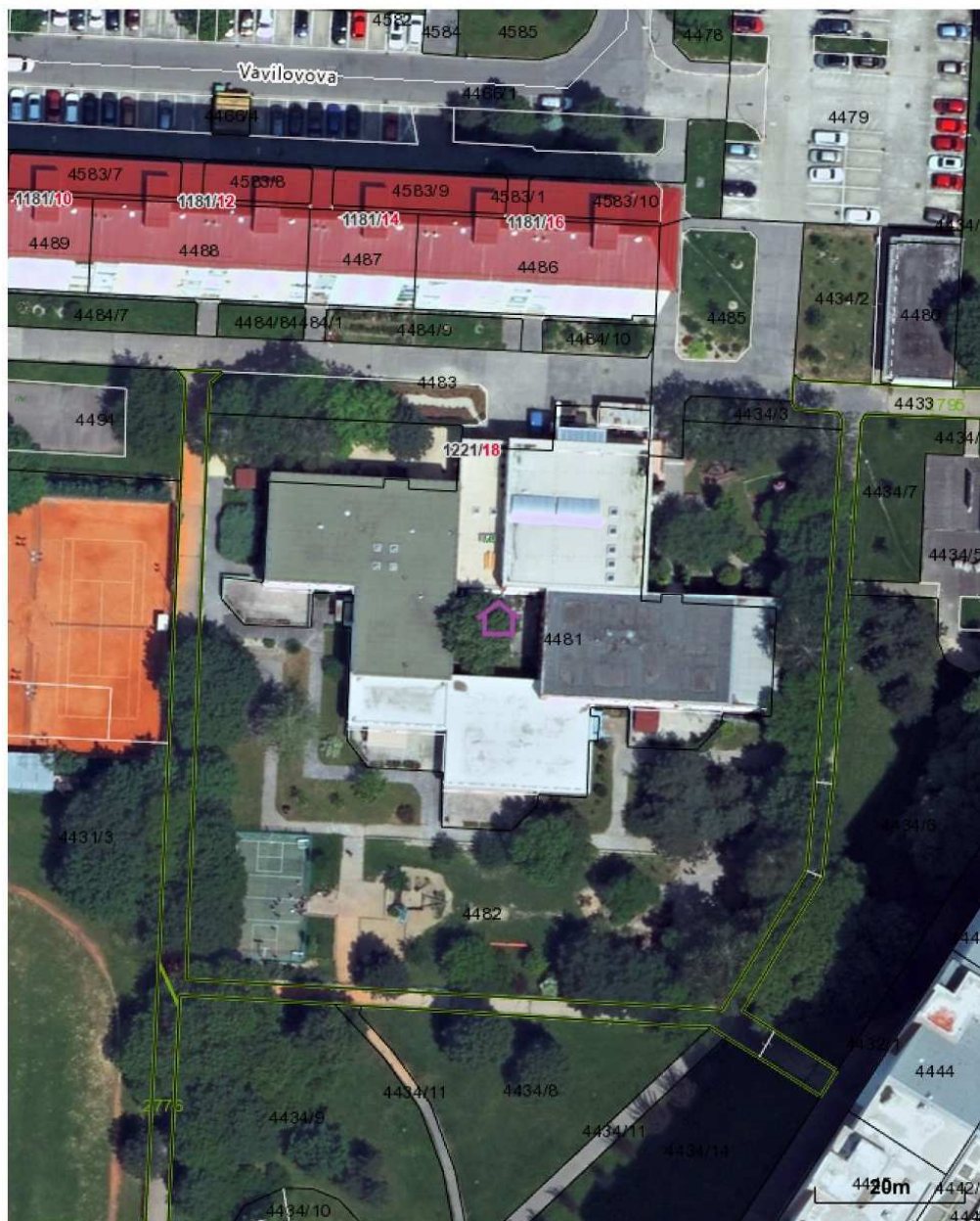
Vlastník

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

Stavba, Súpisné číslo 1221

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



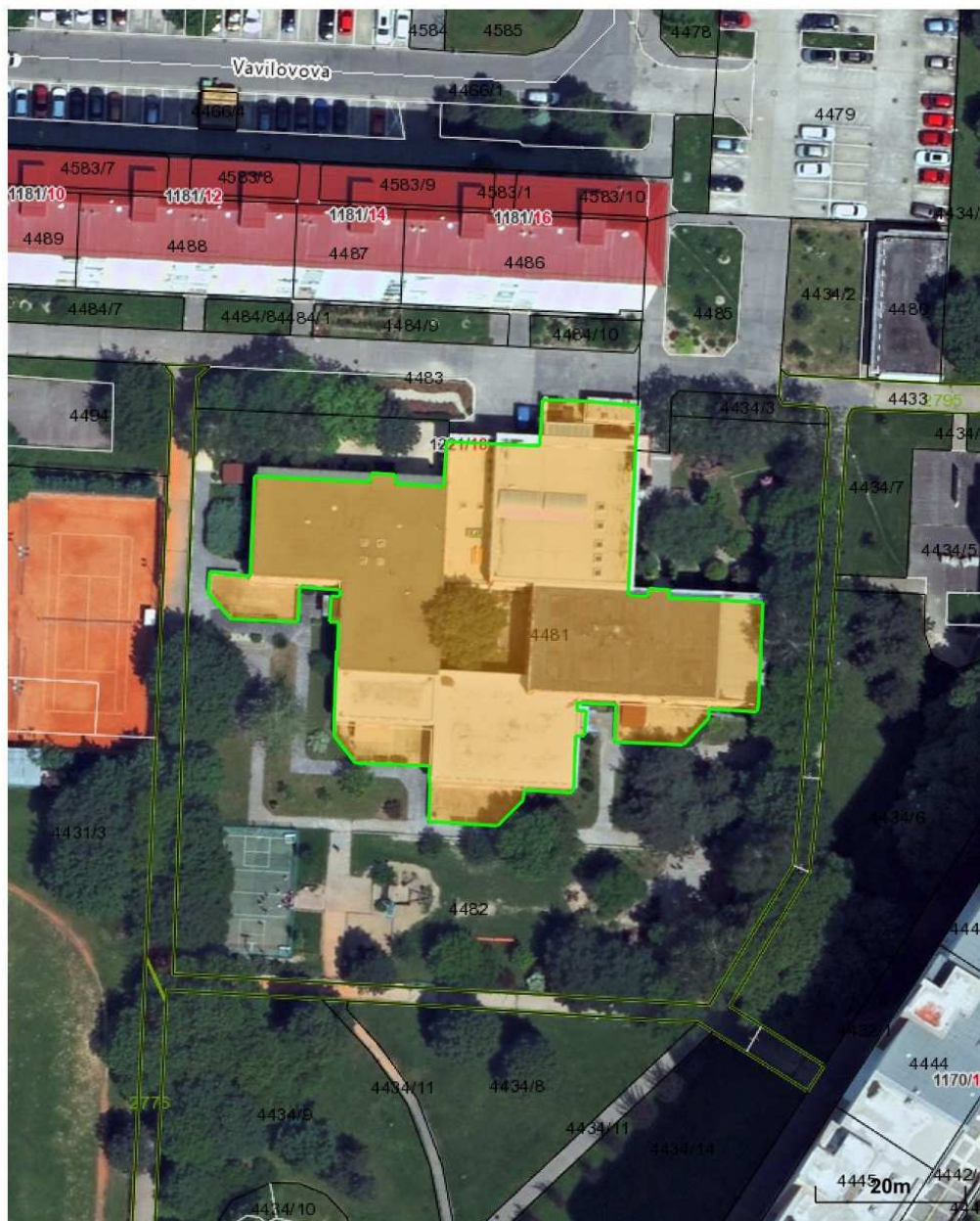
Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(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 odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 4481

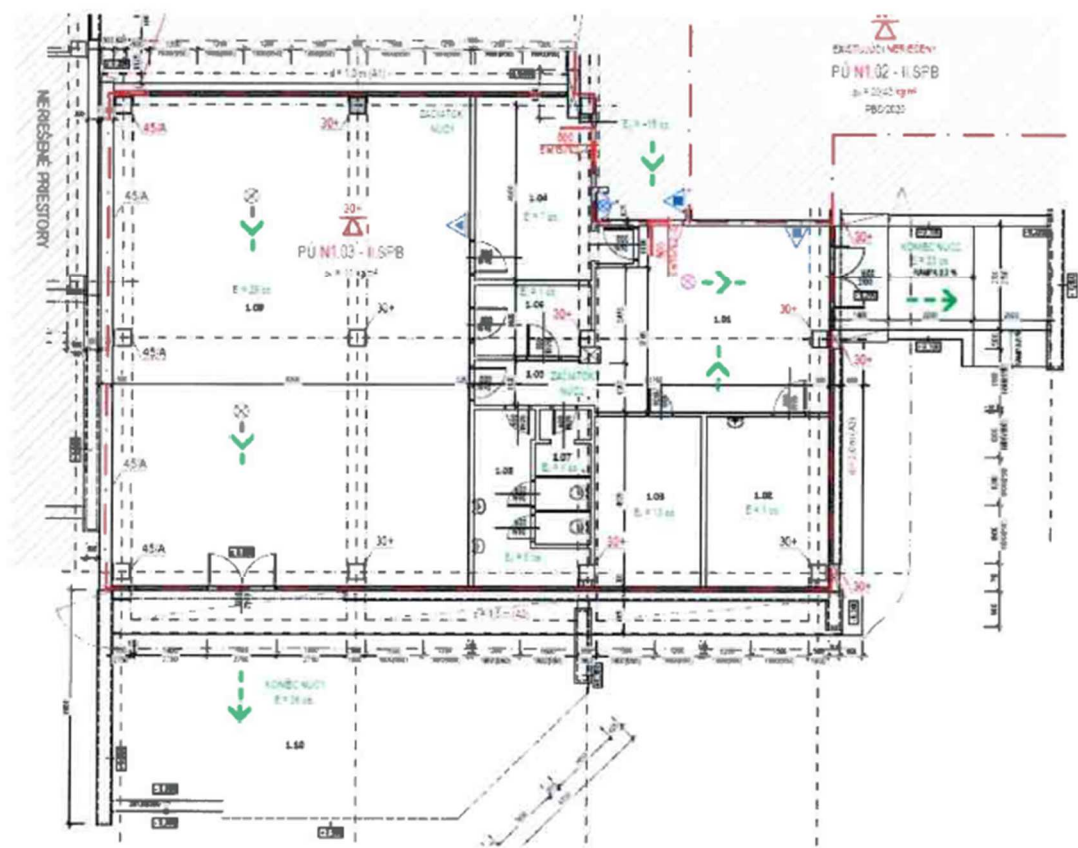
Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



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 odborne spôsobilá osoba.



Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov			
Komisia športu			
Komisia kultúry a mládeže			
Školská komisia			
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja			
Finančná komisia			
Komisia sociálna a bytová			
Komisia investičných činností			
Komisia životného prostredia a verejného poriadku			
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti			
Mandátová komisia			
Komisia verejného záujmu			
Miestna rada			