

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestnej rady
dňa 11. novembra 2025

Materiál číslo: 88 /2025

Návrh na nájom objektu Športová hala Gercenova 25 pre A GYM s.r.o., ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
1. zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť s prílohou
4. Čiastočný výpis z LV č. 1748
5. Výpis zo štatistického registra
6. Mapu
7. Fotodokumentáciu
8. Znalecký posudok
9. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
Poverený vedením referátu
správy miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Viktor Baumann
Poverený vedením referátu
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 l 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, **nájom objektu TELOCVIČŇA OR.Č.25** s výmerou **1233,83 m²**, stavba na ulici **Gercenova**, súpisné číslo 3436, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: TELOCVIČŇA OR.Č.25, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4877/6, celková výmera pozemku 1210 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na liste vlastníctva č. 1748, pre žiadateľa: **A GYM s. r. o. IČO: 51 198 924**, so sídlom Šustekova 2690/27, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 04 (ďalej len „Nájomca“), za cenu nájmu **35,90 eur/m²/rok** za **účelom prevádzky fitnescentra**, na dobu určitú **od 01.12.2025 do 31.08.2027**, a to za podmienky, že Nájomca je povinný používať a mestskej časti Bratislava-Petržalka sprístupniť elektronickú formu rezervačného systému značenia obsadenosti športoviska, mestská časť Bratislava-Petržalka má právo športovisko vyťažovať (užívať) v časoch, kedy nebudú využívané Nájomcom alebo jeho klientami a ktoré si mestská časť Bratislava-Petržalka v tomto dohodnutom rezervačnom systéme zaznačí.

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, 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 sa jedná o podporu športového vyžitia komunity športovcov.

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: **A GYM s. r. o.**
Šustekova 2690/27, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 04
IČO: 51 198 924

Predmet nájmu: TELOCVIČŇA OR.Č.25 s výmerou **1233,83 m²**, stavba súpisné číslo 3436, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: TELOCVIČŇA OR.Č.25, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4877/6, celková výmera **1210 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na liste vlastníctva č. 1748, v prospech vlastníka Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Účel nájmu: za účelom prevádzky fitnescentra

Doba nájmu: od 01.12.2025 do 31.08.2027.

Výška nájomného: 35,90 eur/m2/rok v sume všeobecnej hodnoty nájomného stanovenú znaleckým posudkom znalca: Naďa Antošová, znalec z odboru Stavebníctvo z odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností.

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.

Dňa 10.7.2008 došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy č. 08-33-2008 medzi mestskou časťou Bratislava–Petržalka ako prenajímateľom a Pavlom Záhradným ako nájomcom (ďalej len Nájomná zmluva alebo NZ). Predmetom nájmu je Športová hala na Gercenovej ul. č. 25, ktorá bola zverená do správy mestskej časti Bratislava–Petržalka protokolom č. z 27.1.1993. NZ je uzavretá na dobu určitú do 30.6.2027. Dňa 7.3.2011 uzavreli zmluvné strany Dodatok č. 1, ktorého predmetom boli podmienky vykonania kompletnej rekonštrukcie predmetu nájmu a ktorým sa zmenilo pôvodné znenie čl. 8 NZ.

Listom zo dňa 15.10.2024 Mestská časť Bratislava-Petržalka ako prenajímateľ vypovedala žiadateľovi predmetnú Nájomnú zmluvu a to podľa čl. 6 ods. 1 písm. d) Nájomnej zmluvy, podľa ktorého nájomný vzťah založený touto Nájomnou zmluvou zanikne výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nie sú splnené podmienky uvedené v čl. 8 ods. 1 a 2 Nájomnej zmluvy. Dôvodom výpovede bolo, že nájomca nezrealizoval kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu v rozsahu a v dobe stanovenej v článku 8 ods. 1 a 2 Nájomnej zmluvy. Výpovedná doba uplynula dňa 30.4.2025.

Pred uplynutím výpovednej doby bola Mestskej časti Bratislava-Petržalka doručená mailová žiadosť nájomcu o uzavretie nového nájomného vzťahu, na základe ktorej miestne zastupiteľstvo dňa 08.04.2025 schválilo nájom Pavlovi Záhradnému na dobu určitú do 30.11.2025. Následne bola uzavretá nájomná zmluva č. 09 - 007 - 2025 medzi Pavlom Záhradným ako nájomcom a Mestskou časťou Bratislava-Petržalka ako prenajímateľom. Pred ukončením doby nájmu bola Mestskej časti Bratislava-Petržalka doručená žiadosť žiadateľa, t.j. spoločnosti A GYM s. r. o., ktorej väčšinovým spoluvlastníkom a konateľom je aktuálny nájomca Pavol Záhradný, pričom druhým spoločníkom je jeho manželka. Podľa vyjadrenia žiadateľa zmena v osobe nájomcu nebude mať, vzhľadom na to, že spoločníkmi a konateľmi žiadateľa je doterajší nájomca a jeho manželka, na prevádzku a nájom žiadny vplyv, z pohľadu spoločníkov sa jedná len o zosúladenie faktického a právneho vzťahu.

Navrhovaná výška nájmu v hodnote **35,90 eur/ m²/rok** vychádza zo znaleckého posudku stanovenú znaleckým posudkom znalca: Naďa Antošová, znalec z odboru Stavebníctvo z odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností.

Celková hodnota nájmu za dobu nájmu predstavuje sumu **77.515,37 eur**. Pri prenájme sa v zmysle § 9aa ods. 1) zákona o majetku obcí neaplikujú ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane, 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, 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 sa jedná o podporu športového vyžitia komunity športovcov venujúcom sa fitness.

Materiál bol predmetom rokovania odborných komisií.

Miestna rada prerokovala predložený materiál. Miestna rada návrh uznesenia v predloženom znení

Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.

A GYM s.r.o., Šustekova 27, 851 04 BRATISLAVA

Miestny úrad m.č. Bratislava – Petržalka

referát správy miestneho majetku

Kutlikova 17

851 02 Bratislava

Vec: Žiadosť o prenájom ŠH Gercenova 25

Obraciame sa na Vás so žiadosťou o prenájom budovy športovej haly na Gercenovej ulici 25 pre firmu A GYM s.r.o., za účelom pokračovania prevádzky fitnescentra pre verejnosť doteraz fungujúcej formou živnostenského oprávnenia na vlastné meno. Toto fitnescentrum bolo otvorené v roku 1993 a prevádzkované nepretržite na základe predlžovania nájmu v rokoch 1998 a 2008. Posledná nájomná zmluva č. 09-007-2025 má platnosť do 30.11.2025. Firmu A GYM s.r.o. vlastním spolu s manželkou spoločne a zároveň sme aj konatelia. Táto zmena zjednoduší praktické fungovanie prevádzky a nebude mať žiadny dopad na jej zameranie a spôsob prevádzkovania.

Dĺžku nájmu navrhujeme na dobu určitú do 31.8.2027 s cenou za prenájom vypracovanou nezávislým súdnym znalcom vybraným mestskou časťou. Náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku za prenájom budú preplatené firmou.

Príloha: 1 x Dôvodová správa o činnosti a cieľoch prevádzky

Pavol Záhradný

konateľ A GYM s.r.o.

Impulzom k vytvoreniu prevádzky fitnesscentra v čase po zmene režimu (1991 – 1993) bola absencia športoviska, ktoré svojim zameraním umožní obyvateľstvu rozvoj po stránke silového tréningu a príbuzným spôsobom cvičenia. Skúsenosti zo zahraničia ukazovali opodstatnenosť myšlienky a utvárali trendy v tomto športovom odvetví. Bolo iba otázkou času, kedy sa to prejaví aj u nás. V dobe vzniku (1993) stále prevažovala predstava o nevhodnosti vytvoriť posilňovňu v priestoroch veľkej telocvične postavenej za účelom športovania verejnosti formou rôznych kolektívnych športov a pod. aktivít. Zmenou režimu prišlo aj ku zmene vlastníckych vzťahov a vtedajšie orgány moci nemali presnú predstavu o spôsobe zapojenia súkromných aktivít do športovania verejnosti. Podarilo sa presvedčiť zodpovedných o dôležitosti vzniku takejto inštitúcie, vyhrať VOS a získať budovu do prvého nájmu.

Počas existencie prevádzky prišlo k rozvoju tohto segmentu trhu a dnes zahŕňa okrem pôvodnej myšlienky silového tréningu aj rôzne druhy rehabilitačných cvičení po operáciách, úrazoch, alebo rôznych degeneratívnych ochoreniach (obezita a pod.). Popri týchto je nedeliteľnou časťou cvičencov aj skupina športovcov pripravujúcich sa v posilňovni na svoje športy počas mimosezónnych príprav. Toto spektrum predstavujú športovci rôznych úrovní od hobby športovcov cez výkonnostný šport až po vrcholových športovcov vrátane reprezentantov SR v mnohých športových disciplínach.

Mimoriadne dôležitou zložkou je spájanie týchto športujúcich rôznej úrovne výkonnosti a mentality do jednej množiny rešpektujúcej sa medzi sebou a ochotnej pomáhať si vzájomne v rozvoji svojich schopností. Toto sa podarilo splniť bezo zvyšku a potvrdzuje to počet našich cvičencov, ktorý sa každoročne navyšuje o nových. V súčasnosti máme zaregistrovaných viac než 3000 cvičencov. Nie všetci cvičia stále, ale každý má svoje obdobie kedy trénuje a počet aktívne trénujúcich sa pohybuje medzi 15 až 25 % týchto registrovaných ľudí. Táto komunita sa v priebehu fungovania upevňovala formou vytvárania nových priateľstiev, vzťahov aj vznikom manželstiev medzi návštevníkmi. Dnes po rokoch fungovania už chodí aj druhá generácia a cvičia rodičia aj so svojimi dospelými deťmi. Okrem takýchto stálych návštevníkov nám ľudia vravia, ako chodili k nám cvičiť keď bývali v Bratislave počas štúdií, alebo rôznych zamestnaní. Týmto dostávame spätnú väzbu o správnosti nastavenia prevádzky od začiatku. Časť návštevníkov k nám prichádza zo zahraničia (študenti, prihraničné oblasti), táto skupina nás našla vďaka pozitívnym hodnoteniam na špecializovaných fórach.]

Počas existencie prevádzky prešiel tento segment rozvojom a vďaka tomu je umožnené športovať ľuďom v čoraz vyššom veku. Tento rozvoj sa odrazil aj v postupnom zariaďovaní prevádzky náradím kopírujúcim tento rozvoj. V súčasnosti toto umožňuje cvičenie silové, kondičné, koordinačné, vytrvalostné, rýchlostné, rehabilitačné, regeneračné, kompenzačné a pod. Niektoré pomôcky sú pôvodné, alebo z prvých rokov fungovania, ale väčšina je novšieho charakteru a postupne sa obmieňajú po ich opotrebovaní. V súčasných nákupných cenách sa hodnota tohto vybavenia pohybuje medzi 400 až 600 tisíc eur v závislosti od jednotlivých výrobcov. Týchto vyberáme s dôrazom na trvácnosť a kvalitu vyhotovenia. Z tohto dôvodu je možné tieto používať dlhú dobu, až niekoľko desaťročí.

Dnes sa nachádzame v situácii, kedy sa rozhoduje o ďalšej existencii tohto zariadenia a zároveň ako budú tráviť voľný čas jej návštevníci, obyvatelia Petržalky. Doterajšou prácou sme ukázali ako záleží na osobnom prístupe, čím sa podarilo vytvoriť komunitu ľudí so spoločnými záujmami rešpektujúcich určité pravidlá fungovania a toto prenášať postupne aj na ďalšie generácie. Presiahli sme hranice lokálneho zamerania a robíme dobré meno Petržalke, čoho dôkazom je zloženie cvičencov prichádzajúcich nielen z bezprostredného okolia. Veríme, že táto naša dlhoročná práca sú garanciou fungovania v doterajšom duchu a v pokračovanie spolupráce s Mestskou časťou na rozvoji myšlienky stojacej na začiatku tohto projektu.

Pavol Záhradný

konateľ A GYM s.r.o.

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

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4877/6	1210	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3436	4877/6	11	TELOCVIČNA OR.Č.25		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

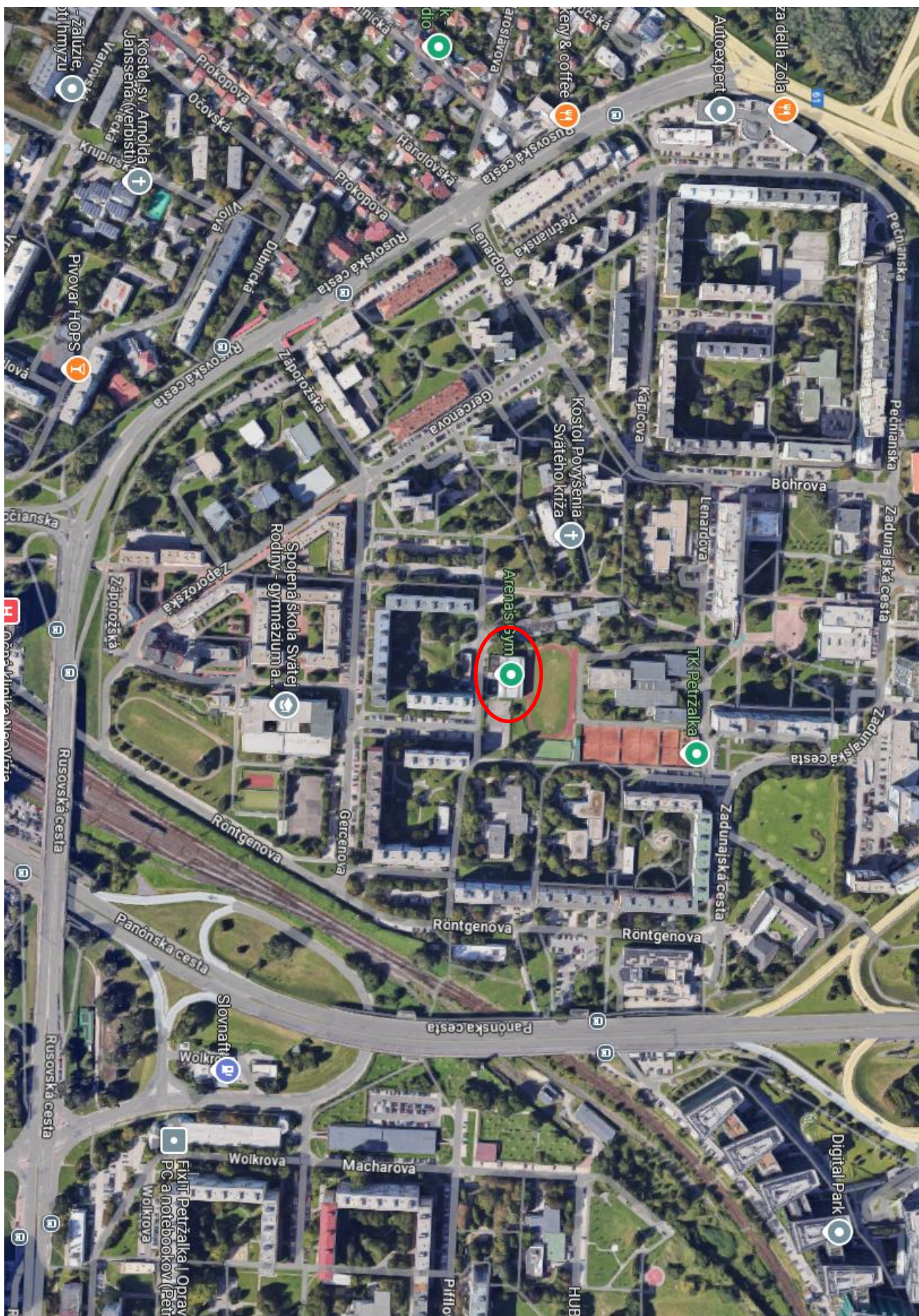
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

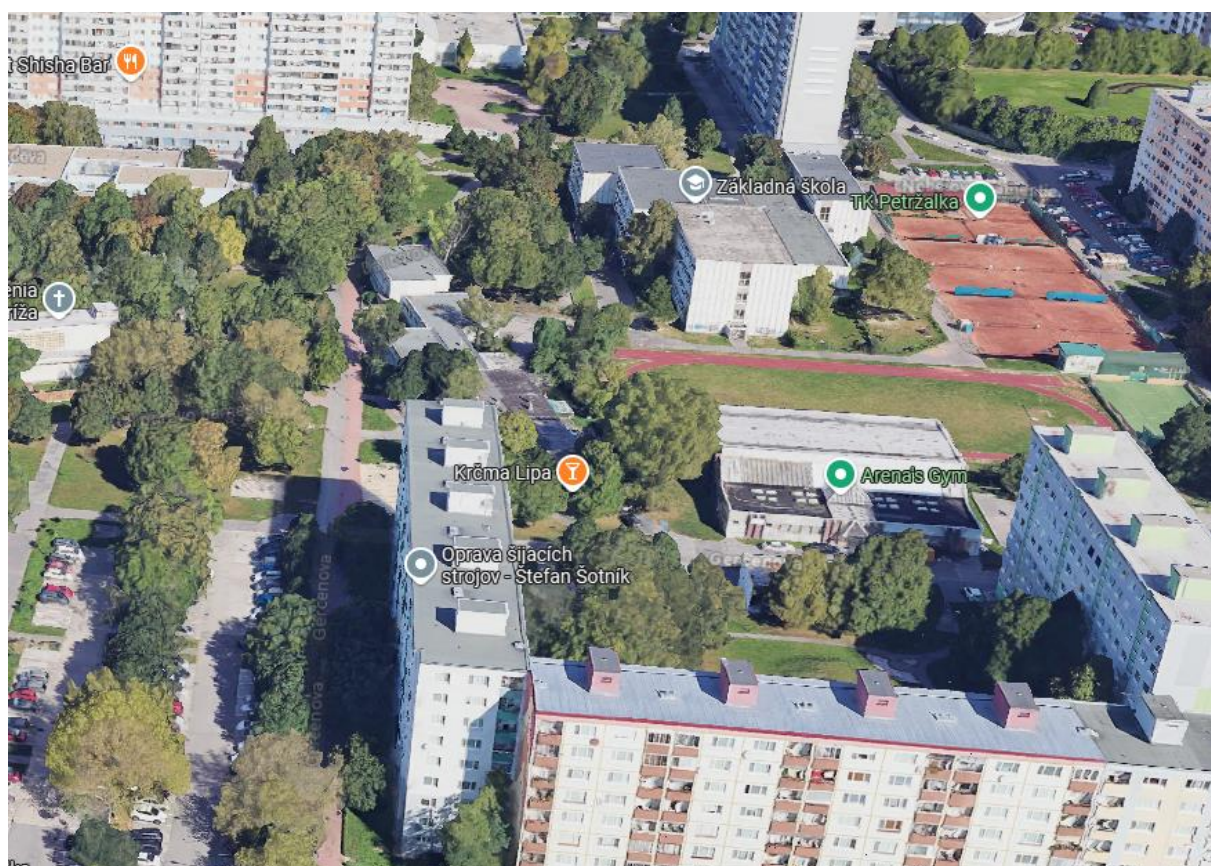
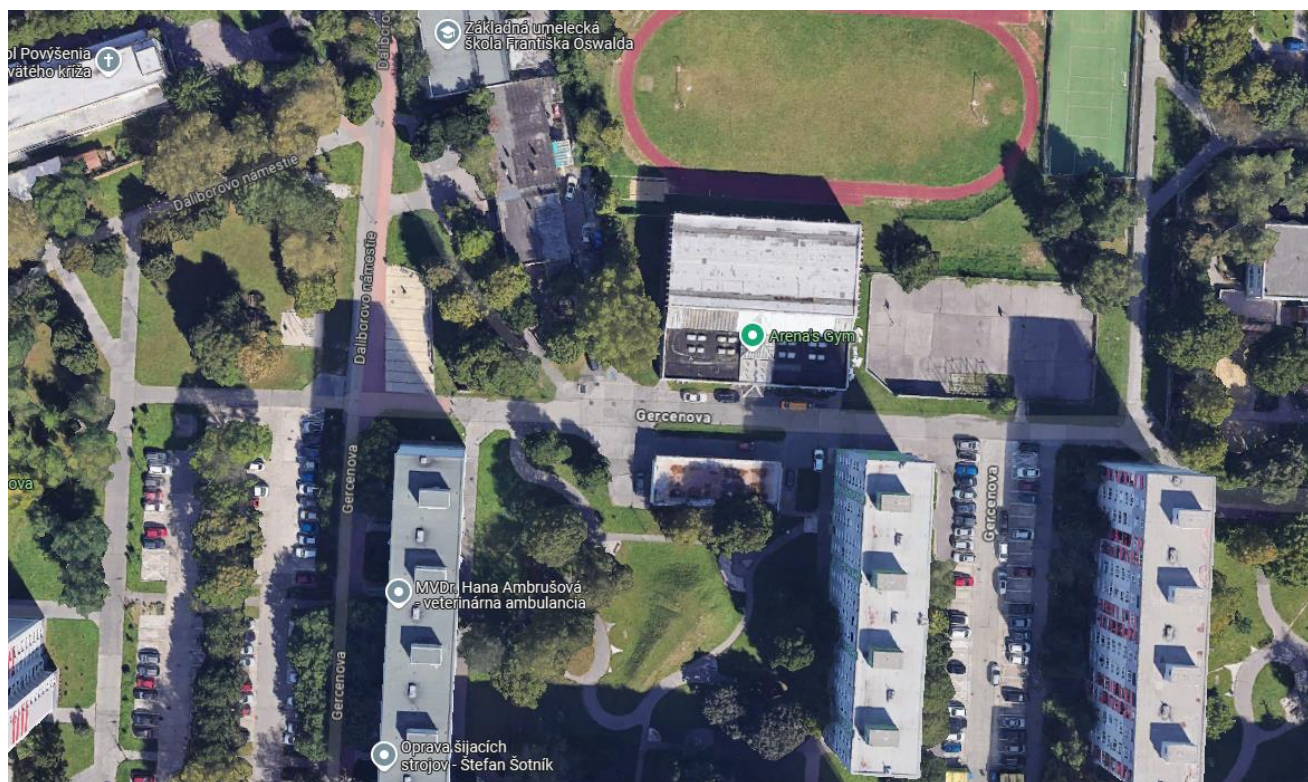
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

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







Copyright: Photo: [illegible] / [illegible]













Znalec: **Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.**
Bržižská 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.

ZNALCKÝ 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

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu 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.

1.2 Účel znaleckého posudku: právny úkon - uzatvorenie nájomnej zmluvy pre účely prevádzky na športové využitie

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): k dátumu obhliadky dňa 24.10.2025.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (stanovuje odhad výšky nájmu): k dátumu obhliadky dňa 24.10.2025.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 3616 / 2025, zo dňa 23.10.2025
- Pôdorys 1.NP podlažia: Navrhovaný stav - Rekonštrukcia a nadstavba športovej haly, vypracoval Ing. B. Nosko, zodpov. Proj. Ing. arch M. Michalica, z nov/2009.
- 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 - 007 - 2025, Podunajské Biskupice (BA III) NZ 07-83-0342-15-00.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 24.9.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster>
- List vlastníctva č. 1748 - čiastočný, zo dňa 23.9.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster>

1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky - záznam technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti zo dňa 24.10.2025
- Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti zo dňa 24.10.2025.
- Zmluvy o nájme dohľadateľné na www.zverejnovanie.bratislava.sk alebo na <https://www.crz.gov.sk/> (Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 106 - 2023, Podunajské Biskupice (BA III) NZ 07-83-0342-15-00).
- Zmluva o nájme NZ-Squarebizz Slovakia k. s., DNV - archív znalca
- Zmluvy o nájme telocviční a športových hál - krátkodobý nájom, dohľadateľné na <https://www.crz.gov.sk/>
- Analýza realitného trhu - ponúk nájomov obdobných nehnuteľností v mieste a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (platnosť do 31.3.2025).

- Zákon č. 25/2025 Z.z. o územnom plánovaní (platnosť od 1.4.2025)
- Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- A. Bradáč a kol. Teória a praxe oceňování nemovitých věcí, ISBN 978-80-7204-930-1
- Webové stránky: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster>, www.mapy.cz, <https://www.crz.gov.sk/>, www.zverejnovanie.bratislava.sk, www.reality.sk

1.7 Definície dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku.

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 9aa, ods. 3):

Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; 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. Obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného aj pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. a) alebo písm. b), ak ide o nájom na podporu všeobecne prospešných služieb.

§ 9aa, ods. 2):

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení.

Uzatvorenie nájomnej zmluvy rieši ustanovenie § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva vec nájomcovi za odplatu, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo bral z nej aj úžitky. Nájomca je povinný platiť nájomné podľa uzatvorenej zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajíatej veci a spôsob jej užívania.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku.

Príloha č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

Porovnávacia metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum uzatvorenia obchodu, forma uzatvorenia obchodnej transakcie, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (vybavenie napr. štandard, nadštandard, podštandard, a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o nájme, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné, dohľadateľné alebo súčasťou príloh posudku aby bola zabezpečená preskúmateľnosť. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, osobitné vzťahy vyplývajúce z legislatívy a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Príloha č. 7 k Vyhláške MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov

Pri stanovení všeobecnej hodnoty je potrebné uviesť:

- v porovnávacej metóde najmä zdôvodnenie výberu porovnateľných pozemkov a stavieb, metódy vykonania porovnania a faktorov porovnávania,

Vyhláška č. 492/2004 Z.z. určená pre stanovenie všeobecnej hodnoty majetku a iný právny predpis v SR nepozná exaktné usmernenie ohľadom stanovenia odhadu výšky všeobecnej hodnoty nájmu stavieb.

Avšak podľa ustanovení § 4 ods. 3, 4 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- Pri stanovení všeobecnej hodnoty zložky majetku podniku alebo iného majetku sa postupuje podľa príloh tejto vyhlášky, vždy s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie tejto zložky majetku.
- Pri stanovení všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku, pre ktoré nie je ustanovená metodika v prílohách tejto vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie uvedených zložiek majetku.

Definície a výklady nájmu (trhového, obvyklého, všeobecného), sa nachádzajú v domácej a zahraničnej ekonomickej a znaleckej literatúre. Trhová cena, alebo tiež cena na trhu v danom čase a mieste obvyklá, sú pojmy ekvivalentné k definícii odhadu všeobecnej hodnoty.

Obvyklé nájomné stavieb, je možné z definície o cene alebo všeobecnej hodnote považovať za nájomné trhové, primerané, určené podľa dopytu a ponuky v danom mieste a čase, čiže nájomné všeobecné, predstavujúce objektívnu cenu, za ktorú by nehnuteľnosť bolo možné v danom mieste a čase prenajať.

Všeobecná hodnota nájmu stavieb je definovaná aplikáciou základnej definície odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a odhadu všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov v publikácii: Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: *Ohodnocovanie nehnuteľností*. Vydavateľstvo MIPress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4, kap. 9 Hodnota nájmu nehnuteľností, podkap. 9.4.2.2.2 Všeobecná hodnota nájmu stavby, str. 248 ako:

Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, a ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

V publikácii: Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: *Ohodnocovanie nehnuteľností*. Vydavateľstvo MIPress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4, kap. 9 Hodnota nájmu nehnuteľností, podkap. 9.4 Technická a všeobecná hodnota nájmu stavieb, str. 246 je aplikáciou súvisiacich ustanovení s určením odhadu všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov a ustanovení v §4 ods. 3,4 uvedený postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore. Všeobecnú hodnotu nájmu stavieb je potom možné stanoviť metódami:

- Porovnávacou metódou,
- Metódou inverzných výnosov.

Pri stanovení nájmu stavieb porovnávacou metódou sa podľa publikácie: používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nájmov stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) Ekonomické (dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy, spôsob platby a pod.),
- b) Polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) Konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (nájomné zmluvy, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom, stav tesne prenajímateľa alebo nájomcu a pod.)

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri stanovení nájmu stavieb metódou inverzných výnosov sa podľa publikácie: stanoví odhad VŠH ročného nájmu stavby ($V\dot{S}H_{NS}$) pri uvažovaní časovo obmedzeného obdobia výnosovosti, ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30%. Tento vypočítame podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NS} = \frac{V\dot{S}H_S}{\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+k)^t}} + N = V\dot{S}H_S \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] + N \quad [\text{€/rok}]$$

$V\dot{S}H_S$ všeobecná hodnota stavby [€]
 k základná úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]
 n doba (dĺžka) nájmu nehnuteľnosti - obdobie predpokladanej návratnosti investície v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov
 N hodnota predpokladaných ročných priemerných výdajov (nákladov),

spojených s existenciou stavby a jej prenajímaním [€/rok]

Vo verejne dostupnej publikácii: A. Bradáč a kol. *Teória a praxe oceňování nemovitých věcí, Kap. 10. Nájemné z nemovitosti, str. 503-518* ISBN 978-80-7204-930-1 je nájomné definované nasledovne:

Ekonomické nájomné je výška odplaty za prenechanie nehnuteľnosti v dočasnom užívaní, ktorá pokryje náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti, vlastníctvom nehnuteľnosti a prenájmom a zároveň prinesie primeraný výnos z kapitálu, ktorý bol vložený do zaobstarania nehnuteľnosti.

Ekonomické nájomné sa môže od trhového nájomného líšiť, nakoľko v ňom nie je zahrnutá atraktivita lokality s nehnuteľnosťou. Porovnaním ekonomického a trhového nájomného sa v mnohých prípadoch orientačne zisťuje, či sa oplatí investovať do kúpy predmetnej nehnuteľnosti, ktorá má byť využívaná na prenájom.

Nákladové nájomné je výška odplaty za prenechanie nehnuteľnosti v dočasnom užívaní, ktorá pokryje náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti a zároveň neprinesie výnos z kapitálu, ktorý bol do obstarania nehnuteľnosti vložený.

Obvyklé nájomné. Pre stanovenie obvyklého nájmu platia obdobné princípy ako pre stanovenie obvyklej (trhovej) všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Najvhodnejším princípom je cenové porovnávanie dostatočne veľkého súboru (minimálne tri porovnateľné nájomné).

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nájmu v jednotkovej hodnote (eur/m²/rok). Iné neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor - súčasný technický stav.

Výber použitej metódy stanovenia odhadu VŠH nájmu stavieb:

Nakoľko v legislatíve nie je ustanovená metodika pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu stavieb, táto hodnota bude zistená s využitím ustanovení § 4, ods. 4 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v platnom znení a použitý bude postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie uvedených zložiek majetku.

Výška odhadu hodnoty nájmu budovy nebude stanovená metódou inverzných výnosov.

Výpočet nájmu formou inverzných výnosov je metóda, ktorou je možné stanoviť len tzv. „ekonomické nájomné“, ktoré pojednáva o stanovení výšky nájmu za účelom návratnosti investície za určité časové obdobie, pričom investíciou sa rozumie kúpa nehnuteľnosti. Nejde teda o „obvyklé nájomné, alebo všeobecnú hodnotu nájomného stanovenú na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom“, ktoré stanovuje legislatíva o správe majetku obcí.

Táto metóda je vo výpočte závislá od veličiny - výšky všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (tzv. trhovej ceny stavby a pozemku, t.j. za čo by bola nehnuteľnosť obchodovateľná na bežnom trhu v podmienkach voľnej súťaže, pričom predajcovia, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou). Skutočné výnosy z prenájmu nehnuteľnosti na trhu však nekopírujú vývoj trhu s predajom a kúpou nehnuteľností, tak aby bola dosiahnutá návratnosť investície v určitom čase. Pragmaticky povedané, krivka rastu cien nájomov na Slovensku nekopíruje krivku rastu kúpnopredajných cien stavieb, napr.:

(Článok: *Prenájmy klesli viac ako o 10 %, v Bratislave sú lacnejšie ako hypotéka.* 09. október 2020. Dostupné online na: <https://www.nehnuteľnosti.sk/magazin-o-byvani/1207-prenajmy-klesli-viac-ako-o-10-v-bratislave-su-lacnejsie-ako-hypoteka/>, Článok: *„Nájmy zdraželi. Ceny nájomov v Nitre, Trnave a Žiline sú porovnateľné s cenami v Bratislave., rok 2018“* Dostupné online na: <https://www.reality.sk/clanok/odborne-analyzy/19/najmy-zdrazeli/>, Článok: *Peter Csermák: „Byty sú čoraz drahšie, no nájmy lacnejšie. Oplatí sa ešte kúpiť investičný byt?“* Dostupné online na: <https://www.finsider.sk/investicie/byty-su-coraz-drahsie-no-najmy-lacneju-oplati-sa-este-kupit-investicny-byt/>, 5.5.2021)

Národná banka Slovenska vidí vzájomný vzťah medzi cenou nehnuteľností a výškou nájmu. Pričom podľa analytikov banky platí, že čím je nájomné lacnejšie, tým vyššia je relatívna cena zakúpenej nehnuteľnosti. Kritérium pomeru cena/nájomné zjednodušene hovorí, koľko ročných platieb nájomného je potrebných v danom čase na obstaranie nehnuteľnosti (v súvislosti so zabezpečením napr. priemerného bývania). Hodnota tohto kritéria sa na Slovensku v rámci porovnania v európskej únii pohybuje na úrovni 20 rokov. Na začiatku roku 2011 dosiahlo toto kritérium najvyššiu hodnotu v Bratislavskom kraji (12 rokov), v rokoch 2013-2014 sa pohybuje na úrovni 9,5roka. Zdroj: https://www.nbs.sk/img/documents/publik_nbs_fsr/biatec/rok2014/01-2014/biatec14-01_web.pdf

Cenové mapy k prenájomom nehnuteľností tohto typu (budova telocvične, športovisko, priestor pre fitness) v rámci okresov Bratislava nie sú verejne dostupné a k dispozícii. V realitných portáloch sa ponuky dlhodobých nájomov takýchto realít nachádzajú, prevažne však s ponukou ceny dohodom.

Napr:

Lokalita (Mestská časť)	Ulica/Oblasť	Rozloha (m²)	Popis a účel	Cena ponuková €/m²/mesiac
Petržalka (BA V)	Blagoevova	262	Priestor na prenájom v lukratívnej časti Petržalky. Inzerovaný ako nebytový priestor vhodný pre rôzne prevádzky.	10,00
Petržalka (BA V)	Röntgenova	210	Komerčné prevádzkové priestory vo vysokom štandarde. Uvedené ako vhodné pre cvičenie jogy, pilates, alebo ako tanečná sála (v minulosti telocvičňa 190 m²).	11,00
Ružinov (BA II)	Bajkalská	394	Novo zrekonštruované priestory s 10 priestorami miestnosťami a recepciou. Hoci sú primárne vhodné na fyzioterapiu, masáže alebo kliniku, s veľkou výmerou môžu byť potenciálne upravené aj pre menšie štúdio/fitness.	13,00
Ružinov (BA II)	Seberíniho (Hotel Bratislava)	300	Obchodný priestor s vysokými stropmi a dvoma vstupmi, so zdravotníckym štandardom. Vďaka lokalite a dispozícii je vhodný na rôzne športové prevádzky.	11,00

Ide o nehnuteľnosti a priestory s rozdielnym technickým stavom a vybavením, so súčasným, moderným vybavením, klimatizované, v súčasných moderných budovách

s ponukou vrátane možnosti parkovania priamo v budove alebo okolí. Do porovnávania nie sú vhodné, nakoľko ich technický stav je diametrálne odlišný voči školským budovám a areálom ako aj voči predmetu ohodnotenia.

V realitných portáloch sa vyskytujú aj ponuky na krátkodobé nájmy s hodinovými sadzbami, a dohľadané boli aj verejne dostupné zmluvy na krátkodobý prenájom telocviční v hodinových sadzbách, (na určité počty dní v týždni s možnosťou využívania zariadení aj bezplatne žiakmi počas vyučovania a pod.), ktoré však z hľadiska ekonomických faktorov nie sú vhodné do porovnávania.

Lokalita (Mestská časť)	Ulica/Oblasť	Rozloha (m²)	Popis a účel	Cena zmluvná eur/hod	Počet hodín/dní prenájmu
Dúbravka (BA IV) 341/2025	ZŠ Sokolíkova 2	-	veľkú telocvičňu a šatňu vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť pre deti	5,00	129,5/37
Dúbravka (BA IV) 451/2025	ZŠ Nejedlého 8	-	veľkú telocvičňu a šatňu vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť dospelých	12,00	39/39
Dúbravka (BA IV) 457/2025	ZŠ Pri Križi 11	-	veľkú telocvičňu a šatňu vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť dospelých	12,00	35/35
Dúbravka (BA IV) 454/2025	ZŠ Nejedlého 8	-	veľkú telocvičňu a šatňu vrátane príslušných sociálnych zariadení tréning karate pre deti a mládež	5,00	169/102
Dúbravka (BA IV) 464/2025	ZŠ Nejedlého 8	-	veľkú telocvičňu a šatňu vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť detí	5,00	169/102
Dúbravka (BA IV) 601/2025	ZŠ Sokolíkova 2	-	malú telocvičňu a šatňu vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť detí	5,00	32/32
Dúbravka (BA IV) 462/2025	ZŠ Sokolíkova 2	-	malú telocvičňu a šatňu vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť detí	5,00	35/35
Podunajské Biskupice (BA III) 1/2025-La	ZŠ Biskupická 21	438	telocvičňa, náradovňa šatne - tréning stolnotenisevého klubu	12,00	499,5
Podunajské Biskupice (BA III) 1/2025-La	ZŠ Biskupická 21	438	telocvičňa, náradovňa šatne - tréning karate	12,00	114
Podunajské Biskupice (BA III) 2/2025-La	ZŠ Bieloruská 1	208	telocvičňa - tréning detí a mládeže	12,00	66
Podunajské Biskupice (BA III) 3/2025-La	ZŠ Podzáhradná 51	420	malá telocvičňa - športové tréningy	12,00	142,5
Podunajské Biskupice (BA III) 3/2025-La	ZŠ Podzáhradná 51	420	malá telocvičňa - tréning bojového umenia	12,00	154

Na základe analýzy realitného trhu a platného predpisu pre stanovenie odhadu hodnoty majetku bude použitý primerane postup zaužívaný ako pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu pozemku, teda porovnávaním, pričom bude zachovaný transakčný prístup, s využitím dohľadaných uzatvorených nájomných zmlúv v lokalite mesta Bratislava, s obdobným účelom využitia ako je uvažovaný prenájom (športové aktivity).

Zdrojom informácií vstupujúcich do porovnávania budú verejne dostupné a zadovážené zmluvné dojednania z rokov 2020-2025, ktoré považujem za obdobie blízke k rozhodnému dátumu.

Z podkladov je možné identifikovať polohu nehnuteľností v rámci územia mesta, typ a technické riešenie nehnuteľnosti, uvažované je čisté nájomné (bez započítania platieb za služby).

V závere posudku je stanovený a odporúčaný znalecký odhad jednotkovej hodnoty nájmu v rozhodnom období (eur/m2/rok) ako odhad najpravdepodobnejšej ceny, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pričom pokiaľ obchodnej transakcii, keď nájomca aj prenajímateľ konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Odhad všeobecnej hodnoty je v zmysle platnej legislatívy obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**List vlastníctva č. 1748 - čiastočný**

V zmysle listu vlastníctva č. 1748 zo dňa 23.9.2025 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností v obci Bratislava-MČ Bratislava - Petržalka, okres Bratislava V, v katastrálnom území Petržalka, nasledovne (uvádzam výber týkajúci sa predmetu posudku):

Časť A: Majetková podstata**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Spoloč. nehnut.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
4877/6	1210	Zastavané plochy a nádvoria	25		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

21 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti.

Kód umiestnenia pozemku:

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód spoločnej nehnuteľnosti:

1-Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
3436	4877/6	11	Telocvičňa OR č.25		1

Legenda:

Kód druhu stavby - 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum.

Kód umiestnenia stavby - 1 - Stavba umiestnená na zemskom povrchu.

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, viď list vlastníctva v prílohe posudku.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva v časti Správca, Nájomca, Iné údaje nepriradené sa netýkajú predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ťarchy

Neboli zistené zápisy na liste vlastníctva.

Poznámky: bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola znalcom vykonaná dňa 24.10.2025 za účasti znalca a zástupcu súčasného nájomcu.

Úlohou obhliadky bolo zisťovanie technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti, ktorá má prvky dlhodobej životnosti v pôvodnom stave z obdobia výstavby a prvky krátkodobej životnosti po čiastočnej obnove. Sprístupnená bola stavba vrátane priestorov nevyužívanej galérie(tribúny) a priestorov zázemia, hygieny. Preverený bol účel využívania budovy (fitness centrum). Fotografický záznam

z obhliadky je v prílohách posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Bola k dispozícii technická dokumentácia v rozsahu pôdorys podlažia - navrhovaný stav z roku 2009, na úrovni projektu pre stavebné povolenie. Dispozičné riešenie budovy - nie je totožné s poskytnutým podkladom, rozdiel je v polohe šatní, ktoré sa nachádzajú v pravej časti od vstupu do budovy, oddelene pre Muži a Ženy - po komplexnej modernizácii. Vonkajší obrys budovy nie je zmenený (38,180m*33,830m), dispozičné zmeny sú v interiéri na úrovni zmeny účelu využitia miestností, posunu polohy priečok. Iné technické podklady neboli poskytnuté, neboli pre účely stanovenia odhadu hodnoty nájmu na mernú jednotku potrebné. Získané technické informácie sú spolu s obhliadkou a záznamom technického stavu postačujúcimi podkladmi pre splnenie úlohy zadávateľa.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

K dispozícii bol list vlastníctva a kópia katastrálnej mapy. Všetky doklady sú informatívneho charakteru, zadovážené z verejne dostupných portálov katastra nehnuteľností.

- Stavba - budova telocvične - je evidovaná v popisných a grafických údajoch katastra, kód 11 - budova pre školstvo, pozemok je evidovaný kódom 25 - ostatná inžinierska stavba. V skutočnosti ide o budovu telocvične so zázemím.
- Obrys stavby je totožný so zákresom na katastrálnej mape.
- Na liste vlastníctva neboli zistené obmedzujúce poznámky alebo ťarchy, ktoré by mali negatívny vplyv na využitie formou prenájmu alebo hodnotu nájmu.
- Správca alebo nájomca k stavbe nie je v údajoch katastra evidovaný.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia (stanovenia odhadu hodnoty nájmu):

- Budova telocvične na Gercenovej 25, súpis. č. 3436 postavená na pozemku parc. č. 4877/6 - zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 1748, k.ú. Petržalka, okr. Bratislava V, v Bratislave, MČ Petržalka.

g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia (stanovenia odhadu hodnoty nájmu): neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

Pozemok je zastavaný budovou telocvične, v zastavanom území mesta, stabilizované územie. Pozemok je súčasťou územia pre občiansku vybavenosť, využívanie je v súlade s určeným využitím v zmysle UP:
<https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>



201, 202 - územia občianskej vybavenosti stabilizované

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

2.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU BUDOVY TELOCVIČNE POROVNANÍM

Popis stavby telocvične s.č. 3436 na Gercenovej 25 v Bratislave

Budova telocvične na Gercenovej ul. č. 25 je približne z obdobia výstavby sídliska Petržalka, časti Dvory V z 80.tich rokov minulého storočia,

predpokladám podľa materiálovej charakteristiky a miestnych znalostí rok dokončenia okolo 1985.

Ide o trojtrakt jednopodlažnej budovy telocvične so zázemím, so šikmou, priehľadnou strechou v mieste prechodu traktu telocvične do dvojtraktu zázemia a plochou strechou v časti telocvične.

Ide o montovanú prefabrikovanú skeletovú konštrukciu s nosnými stĺpmi s rozponom 17,40m v časti pôvodnej telocvične, v pozdĺžnom smere osovo 35,960m. Stropnú konštrukciu telocvične tvorí prefabrikovaný montovaný strop z panelov v tvare U - predpätá konštrukcia. Obvodový plášť tvoria na pozdĺžnej fasáde z exteriéru v mieste stĺpov rovnako prefabrikované U panely - dizajnové pilastre, s výplňovým murivom a oknami v kovovom ráme, v štítoch sú panely ukladané po celom obvode na zraz. V tejto časti budovy sa nachádza plocha s umiestnením strojov pre posilňovanie, squashová plocha s presklením a plocha pre funkčnú zónu - cvičenie s vlastnou váhou, crossfit...

Podlaha v prevažnej časti telocvične je pôvodná - zdvojená s palubovkou a novou povrchovou úpravou - športová gumená. V časti funkčnej zóny a squashovej zóny je pôvodná podlaha odstránená, nová vyrovnávajúca - nivelizačná vrstva a povrch gumenej športovej povrchovej úpravy. Okná sú v telocvični pôvodné, v kovovom ráme s drôteným sklom, lokálne poškodené, pôvodné mreže sú odstránené. Povrchy stien sú pôvodné omietky s malbou a nové obklady - remienkové, tehla, čiastočne pôvodný obklad na báze dreva - umakart. Vykurovanie je teplovodné radiátorové, rozvody kúrenia sú vymenené. Dodávka tepla a TÚV je diaľková. V telocvični nie je klimatizácia a vzduchotechnika, výmena vzduchu, len stropné ventilátory. V tejto časti objektu nie je rozvod SV a TÚV, plynu, je rozvod elektrickej energie a zabezpečovacie zariadenie.

Časť budovy so zázemím je rovnako skeletová nosná konštrukcia, samostatná, v modulovej osnove 6,00x6,00m s výplňovým murivom. Vodorovnú konštrukciu tvorí sústava priečnych a pozdĺžnych prievlakov, prefabrikovaný panelový strop. Ide o jednopodlažnú budovu so schodiskom na galériu - pôvodne zrejme tribúna len nad posledným zdvojeným modulom s výhľadom do telocvične a šikmou strechou z kovových konštrukcií. Krytinu tvoria priehľadné, pôvodné drôtené sklá, alebo vymenené časti lexanu. Na galérii sa nachádza rozvod vzduchotechniky - nefunkčné, pôvodné, prerušené a tiež pôvodná strojovňa vzduchotechniky. V tejto časti budovy je situovaný vstup so zádverím, samostatné šatne pre mužov a ženy so sprchami a toaletami, kancelária vedúceho, viacero sociálnych zariadení, malá telocvična a malá posilňovňa, recepcia, oceleové schodisko a miestnosti pre upratovanie, údržbu a triedenie odpadu. Miestnosti šatní s WC sú po komplexnej obnove a modernizácii vrátane obkladov, dlažieb, sanitárneho zariadenia, odtokové žlaby v podlahe, WC misy zavesené, batérie nerezové pákové, priečky ľahké premiestniteľné, vybavenie šatní nábytkom - zabudované skrinky.

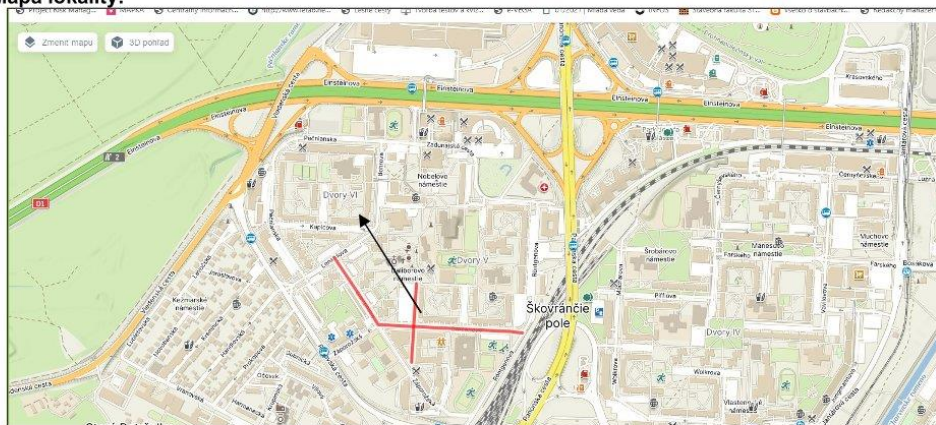
Podlahy sú v modernizovaných častiach sociálnych zariadení vymenené - dlažby keramické alebo gressové, v ostatných komunikačných častiach ako aj na recepcii alebo v malej telocvični je pôvodná PVC podlaha s gumeným povrchom v časti skupinovej, malej telocvični. V hospodárskej miestnosti je cementový poter, steny bez omietok. Vnútorne dvere sú demontované alebo sú pôvodné plné hladké do oceľových zárubní. Vchodové dvere sú vymenené, hliníkové presklenené steny s izolačným sklom, okná na budove sú prevažne pôvodné, v oceľovom ráme, v časti modernizovaných šatní a hygienických priestorov sú okná vymenené, hliníkové s dvoj alebo trojsklom. V hospodárskej miestnosti sú rovnako okná pôvodné aj vymenené za hliníkové. Kúrenie je teplovodné, radiátorové, s vymenenými rozvodmi, radiátory čiastočne vymenené typ Korad alebo pôvodné rebrové liatinové.

V objekte je rozvod SV a TÚV, elektrickej energie. V objekte nie je plyn, objekt má zabezpečovacie zariadenie.

Plocha objektu (1. NP a galéria) je: 1233,83m², zastavaná plocha je 1210m², galéria nie je využiteľná na športovú činnosť, cez strešnú konštrukciu zateká, je v pôvodnom stave, v letných mesiacoch prehrievaná cez priehľadnú strechu.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Objekt telocvične je situovaný na ul. Gercenova, ktorá sa nachádza v Mestskej časti Petržalka, v hl.m. SR Bratislava, lokalita Dvory V, má polohu vo vyhľadávanej časti mesta na bývanie, v pôvodnej obytnej zóne najväčšieho Slovenského sídliska z 80.tich-90.rokov rokov minulého storočia, na začiatku mestskej časti, v susedstve s radiálou a diaľnicou vedúcou pozdĺž toku Dunaja – Einsteinova ul a Panónska ul.

Mapa lokality:

Mestská časť Petržalka má plnohodnotné vybavenie sídliska na úrovni samostatného mesta, jednotlivé urbanistické celky, v jednom z ktorých je situovaná aj budova telocvične, majú vybavenie na úrovni samostatnej obce – školy, škôlky, obchody, služby vo vnútroblokoch, pod obytnými domami. V MČ sa nachádzajú viaceré školy, škôlky, vysoká škola, nemocnica, zdravotnícke zariadenie, dostatok pracovných príležitostí.

Dostupnosť do centra je do 5 min v závislosti od dopravnej situácie na Moste SNP, s príjazdom po Panónskej ul.. Autobusové zástavky sú v mieste na Rusoveckej, Einsteinovej alebo Panónskej ceste. V mieste je vyhľadávané gymnázium, prístup k OC Aupark je možný aj pešou chôdzou. V okolí predmetu posudzovania sa nachádzajú objekty HBV, nové budovy pre bývanie – polyfunkčné domy s prevádzkami v prizemí a podzemnými garážami, pešia a cyklistická zóna s napojením na hrádzu. V okolí predmetu posudzovania sa nachádzajú tiež objekty škôl a škôlky, športoviská, ihriská, tenisová hala. Parkovanie pri objekte je možné na verejnom parkovisku vo vnútrobloku medzi obytnými domami, od 12:00 regulované – Bratislavský parkovací systém – platené.

Prípravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, optická kabeláž, diaľkové vykurovanie v lokalite. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.

MČ Petržalka je v dotyku s historickým centrom hl.m. SR Bratislavy, kde sa nachádza plné vybavenie – vysoké školy, stredné školy, obchodné vybavenie, centrum dopravy, reštaurácie, kultúrne stánky. Nezamestnanosť je v Bratislave dlhodobo na nízkej úrovni, v centre mesta sa nachádza dostatok pracovných príležitostí, úrady miestneho mestského štátneho, ale aj nadnárodného významu, služby, zdravotníctvo a pod.

Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto časti považujem za výrazne zvýšený, najmä o nehnuteľnosti určené pre bývanie. S dopytom pre bývanie súvisí aj dopyt po poskytovaných službách, športovom a kultúrnom vyžití. V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva – MČ Petržalka s viac ako 120 000 obyvateľmi.

Ostatné vybavenie je zrejmé z priloženej mapy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť je stavebno-technickým charakterom určená na poskytovanie športových voľnočasových aktivít, na tento účel je v čase obhliadky využívaná (komerčné fitness centrum, podnikanie, nie školské účely). Iné ako zistené využívanie pri stanovení výšky nájmu neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosť sa v čase ohodnotenia neviažu ťarchy alebo obmedzenia spojené s možnosťou využívania formou prenájmu.

V rámci obhliadky boli zistené riziká spojené s využívaním stavby na určený účel z hľadiska nesplnenia základných požiadaviek na stavby - najmä hygienické kritérium - zatekanie zo strešného pláštá v časti pôvodnej ocelevej konštrukcie s drôteným presklením, energeticky náročná budova, bez funkčnej vzduchotechniky/klimatizácie.

2.2.1 Porovnávací metóda - stavba**a) Metodický postup**

Vzhľadom na skutočnosť že metodický postup pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu je vo vyhláske č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení definovaný len rámcovo (výpočtom pre pozemky), bude všeobecná hodnota nájmu stanovená metódou porovnávania.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu je použitá objektívizácia, ktorou sa v zmysle platnej legislatívy prihliada na odlišnosti porovnateľných objektov a porovnávaného (ohodnocovaného) objektu formou percentuálnych zrážok resp. prirážok k hodnotám nájmov použitých do porovnania.

Porovnávanie je možné vykonať aritmetickým alebo váhovým priemerom. Aritmetický priemer je vhodné využiť, ak do porovnávania vstupujú rovnako veľké nehnuteľnosti a jediným kritériom je potom veľkosť prenájmu podlahovej plochy.

Predmetom prenájmu je plocha objektu telocvične, ktorá predstavuje 1233,83m², pričom žiadna z nehnuteľností v porovnávacom etalóne nedosahuje veľkosť 1000m². Z uvedeného dôvodu je použitie váhového priemeru v danom prípade vhodnejšie. Do porovnávacieho etalónu sú uvažované objekty s rovnakým alebo obdobným účelom využitia avšak s uzatvorením nájomných zmlúv v rôznych časových obdobiach, a najmä rôzneho veľkostného charakteru plochy. Diferencovaný je technický stav porovnateľných stavieb a možnosť využívania výhod, vyplývajúcich zo situovania polohy stavby v rámci územia hl. mesta Bratislava a jej mestských častí.

Pri použití váhového priemeru je potrebné následne pomocou percentuálnych zrážok a prirážok alebo pomocou hodnotových koeficientov výslednú porovnateľnú hodnotu objektívizovať.

Výsledný faktor porovnávania môže byť stanovený pomocou hodnotových vyjadrení - číslo v absolútnej hodnote, ktoré vyjadruje, koľkokrát má posudzovaná stavba lepšie alebo horšie charakteristiky, ako porovnateľná nehnuteľnosť vo vzťahu k nájmu.

V samotnom výpočte s použitím hodnotových faktorov na rozdiel od faktorov percentuálnych sa vytvára vo vzájomnom súčine geometrický rad, preto je ich určenie náročnejšie a citlivejšie na dosiahnutie objektívnych výsledkov.

Výsledný faktor porovnávania je preto stanovený pomocou percentuálnych zrážok a prirážok, ktorý vyjadruje hodnotu, o koľko má posudzovaná (hodnotená) stavba lepšie alebo horšie charakteristiky, ako porovnateľná nehnuteľnosť v súvislosti s požiadavkami nájmu, pričom:

- Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 % - 100 %). Posudzovaná stavba má horšie charakteristiky oproti porovnateľnej stavbe.
- Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %. Posudzovaná stavba má rovnaké charakteristiky oproti porovnateľnej stavbe.

- Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 % - 100 %). Posudzovaná stavba má lepšie charakteristiky oproti porovnateľnej stavbe.

V odbornej literatúre je pri porovnávaní váhovým priemerom odporúčané využiť hodnoty zrážok a prirážok. Odporúčaná je hodnota na úrovni 0% až 30%. V prípade, ak je potrebné niektoré z kritérií porovnávania vyjadriť hodnotou vyššou ako je 30%, odporúča sa najstť vhodnejší porovnateľný objekt.

b) Merné jednotky pre porovnanie

Porovnávacou veličinou je lm^2 , výslednou mernou jednotkou pre stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nájmu porovnávaním bude v danom prípade eur/ lm^2 a rok.

c) Kritériá porovnávania

Základnými porovnávacími kritériami nehnuteľností v zmysle platných predpisov sú kritériá:

- ekonomické (transakcia - ponuka, uzatvorenie zmluvy a obdobie),
- konštrukčné a fyzické (napr. typ stavby, pôvodný stav, vykonaná obnova, novostavba, modernizácia obalovej konštrukcie pre zníženie energetickej náročnosti, veľkosť prenajímanej plochy a pod...)
- polohové kritériá (napr. poloha nehnuteľnosti vo vzťahu k možnosti využitia MHD, parkovania alebo k centru mesta a lokality a pod...),

Ekonomickým kritériom je najmä relevantnosť zdrojov informácií o pohybe nájmov v danej lokalite a výber porovnateľnej množiny prvkov. Výber nehnuteľností do porovnania je vykonaný z rovnakých zdrojov:

- skutočné zmluvné dojednania približne v rovnakých časových obdobiach, uzatvorené min. na obdobie školského roka (považujem za dlhodobý, nie hodinový prenájom) vo vzťahu k posudzovanému obdobiu. Obdobie uzatvorenia zmluvy v predchádzajúcom období je z titulu časového vývoja cien prenájmov nehnuteľností v rámci Bratislavy zohľadnené prirážkou na minimálnej úrovni (podľa NBS je dlhodobý prenájom na rovnakej úrovni). Rozdiel rastu cien na úrovni inflácie medzi obdobiami uzatvorenia zmlúv a obdobím stanovenia odhadu hodnoty nájmu je zverejnený na: <https://www.financnykompas.sk/grafy/vyvoj-inflacie>

Zadovážené ponuky realitných sprostredkovateľov sú z etalónu vstupujúceho do porovnania vylúčené. Tieto ponuky prinášajú riziko bez možnosti zistenia skutočného uskutočnenia obchodu za ponukové ceny, zároveň technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností je neporovnateľné s predmetom ohodnotenia (považujem za lepší min o 30% k porovnateľnému objektu).

Kritéria technického porovnania (konštrukčné a fyzické) tvoria porovnávacie charakteristiky v súvislosti s charakterom budovy, jej s technickým stavom a vybavením (rekonštruovaná, modernizovaná, pôvodný stav, klimatizácia, výmena okien...).

Polohové kritériá sú diferencované vzhľadom k záujmu o prenájom budov k danej polohe nehnuteľnosti vo vzťahu k centru mesta alebo centru lokality, jej dostupnosti MHD, či možnosti neobmedzeného parkovania priamo v mieste.

2.2.2 Telocvičňa

Počet MJ stavby:

1 233,83 m²

Zoznam porovnávaných nájom stavieb

Výber nehnuteľností pre porovnanie bol limitovaný verejne dostupnými podkladmi a podkladmi z archívu znalca k rozhodnému dátumu, ktoré neboli uzatvorené na základe osobitného zreteľa, ako dlhodobý nájom (nie hodinové sadzby prenájmu).

Lokalita (Mestská časť)	Ulica/Oblasť	Rozloha (m ²)	Popis a účel	Cena zmluvná €/m ² /mesiac	Cena zmluvná eur/m ² /rok	Poznámka
Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 047 - 2025	Vlastenecké nám.	166,8	novovytvárané kontajnerové zázemie športovísk	2,92	35,00	školský rok
Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 061 - 2024	MŠ Hrobákova 5	116,68	prevádzka klubových tréningov pre mládež	3,33	40,00	školský rok
Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 106 - 2023	Gercenova 8F	331,78	prevádzkovanie rozvoja telesnej aktivity - fitness pre deti, mládež a ženy	2,92	35,00	do 2028
Podunajské Biskupice (BA III) NZ 07-83-0342-15-00	ZŠ Dudvážska 6	285,4	veľká telocvičňa - športová aktivita žiakov	2,19	26,31	10 rokov
NZ-Squarebizz Slovakia k. s.	DNV Objekt A	596,62	prevádzkovania fitness centra a zdravotníckych zariadení	9,55	114,60	komerčný nájom

Okruh výberu je orientačne vyznačený v mapke ako body s polohou nehnuteľností. Výber podkladov vstupujúcich do porovnávania s identifikačnými znakmi sa nachádza v prílohách posudku.

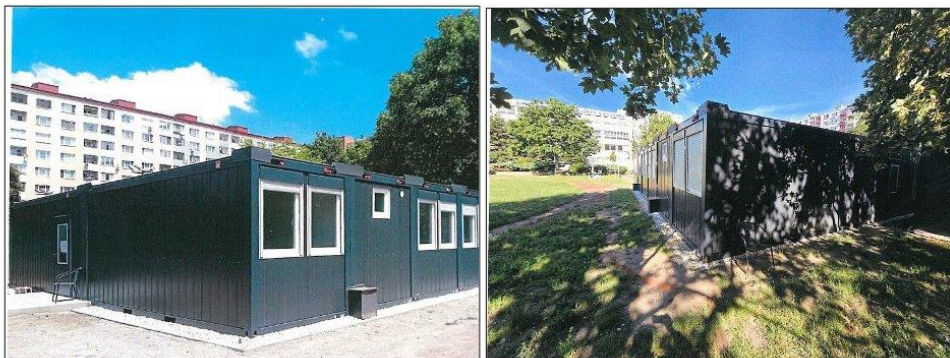
Mapa polohy hodnotenej stavby (modrá farba), vo vzťahu k centru a polohe výberu porovnávacieho etalónu (červená farba)



2.2.3. Podklady použité do porovnávania – zmluvné dojednania

Športová hala a kontajnerové zázemie – Vlastenecké nám. 1 Bratislava

Kontajnerové zázemie v areáli bývalej ZŠ Vlastenecké námestie č. 1. Prístup z centra MHD veľmi dobrý, električkou, autobusy na Rusovskej, parkovanie v okolí obmedzené, regulované, výjazd možný na Panónsku a ďalej na diaľnicu. Ide o novostavbu zázemia z roku 2025 – predpokladám súčasné vybavenie šatní a hygienických priestorov, okná s izolačným sklom, obvodový plášť v súčasných požiadavkách na energetickú náročnosť.



Druh dokladu:	Nájomná zmluva
Identifikácia dokladu:	Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 047 - 2025
Dátum k dokladu:	8. 5. 2025
Počet MJ stavieb:	166,80 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	5 838,00 €/rok
Nájomné na MJ:	35,00 €/m ² /rok

Ekonomický faktor: údaj o prenájme z verejne dostupnej nájomnej zmluvy z roku 2025. Predmetom nájmu je zázemie k športovej hale a športoviskám v areáli pôvodnej základnej školy na účely voľnočasových aktivít detí a mládeže. Doklad pre porovnanie o transakcii – zmluva.

Konštrukčný a fyzický faktor: Ide o typizovanú konštrukciu premiestniteľných kontajnerov – modulárnych stavieb – súčasného typu s izolačnými oknami. Horší technický stav predmetu ohodnotenia ako je porovnávací etalón.

Polohový faktor: Vlastenecké námestie je situovaná v MČ Petržalka, v bežnom sídlisku z 80.ých rokov min. storočia, vyhľadávaná lokalita pre rýchlu dostupnosť električkou z centra mesta, autobusová doprava v mieste. Poloha predmetu ohodnotenia je zhodná z hľadiska lukratívnosti a možnosti využitia MHD.

Bývalá materská škola Hrobákova 5 Bratislava

Prenájom priestorov na druhom poschodí budovy (nie je vhodné na zaťaženie pre fitness). MHD na Osuského – autobusy, parkovanie regulované v mieste pred obytnými domami – rezidenčné.



Druh dokladu:	Nájomná zmluva
Identifikácia dokladu:	Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 061 - 2024
Dátum k dokladu:	20. 10. 2024
Počet MJ stavieb:	116,68 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	4 667,20 €/rok
Nájomné na MJ:	40,00 €/m ² /rok

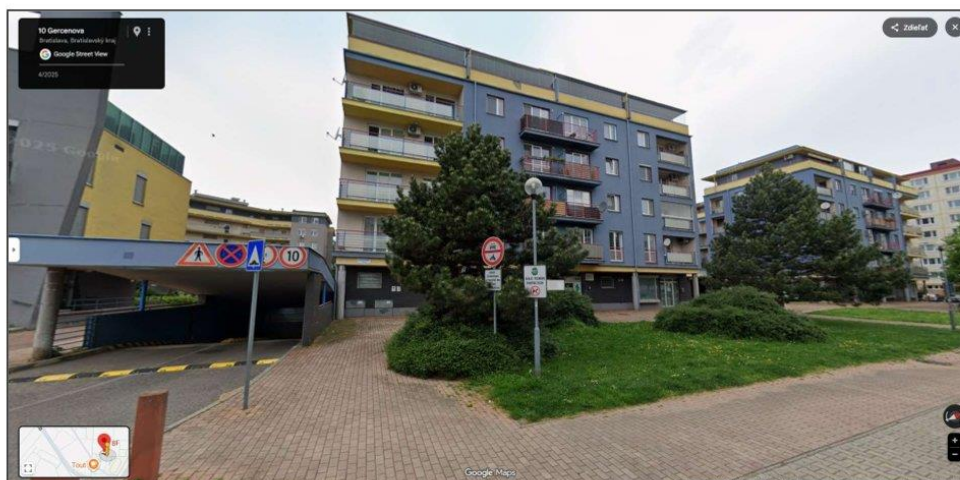
Ekonomický faktor: údaj o prenájme z verejne dostupnej nájomnej zmluvy, z roku 2024, určené na účely voľnočasových aktivít, detí a mládeže.
Doklad o transakcii - zmluva.

Konštrukčný a fyzický faktor: Ide o typizovanú prefabrikovanú budovu školského zariadenia MŠ (starostlivosť o deti) z 80.rokov minulého storočia, podľa dostupných vizuálnych informácií v základnej údržbe, s pôvodnou obalovou konštrukciou a oknami.
Uvažujem zhodný technický stav, vybavenie, údržba nehnuteľnosti.

Polohový faktor: Hrobákova ul. je situovaná v MČ Petržalka, v najväčšom bežnom sídlisku v Bratislave, s kompletným občianskym vybavením, dostupnosť MHD v mieste, situovanie vo vnútrobloku, parkovanie regulované, rezidenčné. Poloha predmetu ohodnotenia je zhodná z hľadiska lukratívnosti a možnosti využitia MHD, parkovania.

Nebytový priestor pre tanečné štúdio: Gercenova 8F, Bratislava.

V bytovom dome Centrum Gercenova, vchod Gercenova č.8/F, novostavba. Parkovanie regulované v okolí Gercenovej, pešia zóna, cyklistická zóna, MHD na Rusovskej ceste. Z Viedenskej alebo Panónskej prístup na diaľnicu. V okolí obytné domy, športoviská, školy a škôlky, gymnázium, centrum rodiny...



Druh dokladu:	Nájomná zmluva
Identifikácia dokladu:	Petržalka (BA V) NZ č. 09 - 106 - 2023
Dátum k dokladu:	1. 1. 2023
Počet MJ stavieb:	331,78 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	11 612,30 €/rok
Nájomné na MJ:	35,00 €/m ² /rok

Ekonomický faktor: údaj o prenájme z verejne dostupnej nájomnej zmluvy uzatvorenej v roku 2023 na neurčito. Predmetom nájmu je priestor na prizemí polyfunkčného domu s prístupom priamo z exteriéru, určený na účely voľnočasových aktivít detí, mládeže a žien - komerčné podnikanie. Zhodný doklad o transakcii nájomná zmluva.

Konštrukčný a fyzický faktor: Ide o novostavbu bytového domu súčasného typu s NP v prizemí, garážovým domom v podzemí (cca 10 ročná stavba). Podľa dostupných vizuálnych informácií v dobrej údržbe s novými izolačnými oknami súčasného typu, so zateplením obalovej konštrukcie. Predmet ohodnotenia má výrazne horší technický stav ako je porovnávací etalón.

Polohový faktor: Gercenova ul. je situovaná v MČ Petržalka, v lokalite s predmetom ohodnotenia, vyhľadávaná oblasť na bývanie v bežnom sídlisku pre dobrý prístup z centra mesta po Moste SNP a veľmi dobré školské vybavenie vo vnútroblokoch lokality. Dostupnosť MHD v dosahu pešou chôdzou, parkovanie na verejnosti obmedzené, regulované. Poloha predmetu ohodnotenia je zhodná z hľadiska lukratívnosti a možnosti využitia MHD, či parkovania.

Základná škola Dudvážska 6 Bratislava

Dostupná MHD na Dvojkrížnej, Kazanskej, ide o okraj MČ Vrakuňa, parkovanie voľné, verejné pri neďalekom Tesco, alebo v susedstve fitness - Live Gym.



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 nájmu 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 prenajímateľnej 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	$V_{SHN} = 1233,83 \text{ m}^2 * 35,90 \text{ €/m}^2/\text{rok}$	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.

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	Áno	Nie	Materiál bol schválený
Komisia športu	Nie	Áno	Materiál bol predložený, prerokovaný per rollam
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja	-	-	Materiál nebol predložený
Finančná komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia sociálna a bytová	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia investičných činností	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia životného prostredia a verejného poriadku	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti	-	-	Materiál nebol predložený
Mandátová komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia verejného záujmu	-	-	Materiál nebol predložený
Miestna rada			