

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
dňa 18. novembra 2025

Materiál číslo: 107/2025

**Návrh na prenájom priestorov telocviční v objekte ZŠ, Nobelovo námestie 6, Bratislava,
v k. ú. Petržalka, pre ŠK JUVENTA Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
1.zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť o predĺženie nájmu
4. Stanovisko riaditeľky školy
5. Čiastočný výpis z listu vlastníctva
6. Výpis zo Štatistického registra
7. Snímky z katastrálnej mapy
8. Snímka trakt A3, pôdorys NP
9. Fotodokumentáciu
10. Znalecký posudok
11. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu
správy miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Katarína Hričková
referát správy miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava- Petržalka

s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) bod 2. zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **nájom priestorov telocviční** v trakte A3 na -1. podzemnom podlaží, veľká telocvičňa o výmere 357,80 m², malá telocvičňa o výmere 172,25 m², o celkovej výmere 530,05 m², nachádzajúcich sa **v objekte Základnej školy, Nobelovo námestie č. 6**, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 1261, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: ZŠ-Nobelovo nám. 6, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4879, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 3 525 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 4550, pre žiadateľa: občianske združenie **ŠK JUVENTA Bratislava**, IČO: 42 252 750, so sídlom: Švabinského 1063/3, 851 01 Bratislava, **priestory telocviční za cenu - veľká telocvičňa 24,60 eur/hod a malá telocvičňa 12,00 eur/hod** (bez nákladov na energie) čo predstavuje sumu **16 506,00 eur/rok, za účelom prípravy detí a mládeže v oblasti modernej gymnastiky a tanečných štýlov performing arts (show dance, jazz, modern&contemporary)**, na dobu určitú **do 31.12.2026**, mimo letných školských prázdnin v čase:

- **pondelok** **16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvičňa)
- **utorok** **16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvičňa)
- **štvrtok** **16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvičňa)
- **piatok** **15:00 hod. - 18:00 hod.** (veľká telocvičňa)
- **sobota** **09:00 hod. – 12:00 hod.** (veľká telocvičňa, a malá telocvičňa 2 hodiny).

Predmetný nájom je prípadom hodným 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, ktorým sa rozumie 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 a ktorým je v tomto prípade podpora športu pre deti a mládež v oblasti modernej gymnastiky na súťažnej úrovni a tanečných štýlov performing arts.

Zníženie nájomného je v súlade s podmienkou pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa čl. 17 ods. 7 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, podľa ktorého podmienkami pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku z dôvodu hodného 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 športu pre deti a mládež v oblasti modernej gymnastiky na súťažnej úrovni a tanečných štýlov performing arts.

Zmluva o nájme bude podpísaná do 90 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: ŠK JUVENTA Bratislava, IČO: 42 252 750
so sídlom: Švabinského 1063/3, 851 01 Bratislava

Predmet nájmu: **nájom priestorov telocviční** v trakte A3 na -1. podzemnom podlaží, veľká telocvičňa o výmere 357,80 m², malá telocvičňa o výmere 172,25 m², o celkovej výmere 530,05 m², nachádzajúcich sa **v objekte Základnej školy, Nobelovo námestie č. 6**, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 1261, druh stavby 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: ZŠ-Nobelovo nám. 6, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4879, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 3 525 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 4550, v prospech vlastníka Mestskej časti Bratislava-Petržalka, so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 00 603 201 v podiele 1/1, zverené do správy Základnej školy, so sídlom: Nobelovo námestie č. 6, 851 01 Bratislava, Protokolom č. 06/08/2012 o zverení správy majetku mestskej časti Bratislava-Petržalka a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 23.11.2012.

Doba nájmu: na dobu určitú do **31.12.2026**, mimo letných školských prázdnin v čase:

pondelok	16:00 hod. - 19:00 hod. (veľká telocvičňa)
utorok	16:00 hod. - 19:00 hod. (veľká telocvičňa)
štvrtok	16:00 hod. - 19:00 hod. (veľká telocvičňa)
piatok	15:00 hod. - 18:00 hod. (veľká telocvičňa)
sobota	09:00 hod. - 12:00 hod. (veľká telocvičňa, a malá telocvičňa 2 hodiny)

Výška nájomného: **veľká telocvičňa 24,60 eur/hod a malá telocvičňa 12,00 eur/hod** (bez nákladov na energie) čo predstavuje sumu **16 506,00 eur/rok**

Výška nájmu podľa § 9aa ods. 3 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **nie 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, a to z dôvodu, že sa jedná o prípad hodný osobitného zreteľa odôvodneného tým, že v tomto prípade ide o podporu športu pre deti a mládeže v oblasti modernej gymnastiky na súťažnej úrovni a tanečných štýlov performing arts.

Zníženie nájomného je v súlade s. čl. 17 ods. 7 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou – t.j. v súlade s podmienkou, podľa ktorej zníženie nájomného je možné pri nájmoch majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa na účel uvedený v 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.

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 vecí toho istého druhu alebo porovnateľné veci, a jej výška je určená s poukazom na znalecký posudok č. 64/2025.

Riaditeľka základnej školy, ako štatutárny zástupca Základnej školy, so sídlom: Nobelovo námestie č. 6, 851 01 Bratislava, predložila návrh na schválenie prenájmu nebytových priestorov – malej a veľkej telocvične v priestoroch školy. Žiadateľom je občianske združenie ŠK JUVENTA Bratislava, ktorý sa venuje príprave detí a mládeže v oblasti modernej gymnastiky a tanečných štýlov performing arts (show dance, jazz, modern&contemporary) v mimo vyučovacom čase. ŠK JUVENTA Bratislava sa venuje športovým odvetviam pod hlavičkou príslušných národných federácií a úspešne reprezentujú nielen Mestskú časť Bratislava-Petržalka ale aj Slovenskú republiku.

Žiadateľ žiada o predĺženie nájmu na mesiace január až jún 2026 a september až december 2026. Riaditeľka základnej školy ako štatutárny zástupca Základnej školy, so sídlom: Nobelovo námestie č. 6, 851 01 Bratislava, súhlasí s pokračovaním nájomného vzťahu.

Žiadateľ má momentálne uzatvorenú nájomnú zmluvu s mestskou časťou do 31.12.2025.

Oddelenie školstva vydalo uvedenej žiadosti nasledovné stanovisko:

Vo vzťahu k pripravovanému materiálu MČ – nájom priestorov malej a veľkej telocvične pre ŠK Juventa na základe podkladov zaslaných riaditeľkou ZŠ, oddelenie školstva nemá výhrady k uzatvoreniu nájomného vzťahu. Ak je termín v súlade s nastavením jednotnosti zo strany MČ – aj oddelenie školstva súhlasí - obdobie na kalendárny rok.

Prenájom nenarušuje organizáciu výchovno-vzdelávacieho procesu. Žiadateľ dodržiava hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy. Dlhodobý prenájom by nemal ovplyvniť vyučovací proces a v záujme efektívneho využívania priestorov a z dôvodov naplňovania plánovaných príjmov školy chce základná škola, aby sa tieto priestory využívali. Doterajšia spolupráca s vedením ŠK JUVENTA Bratislava bola na veľmi dobrej úrovni.

Všetky záväzky má žiadateľ vyrovnané, o predmet nájmu sa riadne stará a podieľa sa na zmyslupnej mimoškolskej činnosti. Žiadateľ k tomu, aby mohol prevádzkovať svoju činnosť investuje finančné prostriedky do úpravy priestorov. Baletné štúdio sa zaoberá s pohybovo nadanými deťmi predškolského a školského veku. Žiaci základnej školy tiež navštevujú ich aktivity, čím im zabezpečia zmysluplné vyplnenie voľného času a zároveň rozvíjajú ich talent.

Príjem z prenájmu nebytových priestorov je príjmom zriaďovateľa. Príjmy za poskytované služby a energie budú stanovené pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche školy a budú príjmami prenajímateľa.

Navrhovaná výška nájmu vychádza zo znaleckého posudku č. 64/2025. Celková hodnota nájmu za dobu nájmu predstavuje sumu **16 506,00 eur/rok**. Pri prenájme sa v zmysle § 9aa ods. 1) zákona o majetku obcí neaplikujú ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14, nakoľko sa v uvedenom prípade nájom posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Navrhovaná výška nájomného je stanovená v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého „všeobecná hodnota

nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov“.

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.

Zmluva o nájme bude podpísaná do 90 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 odborných komisií.

Miestna rada prerokovala predložený materiál a odporučila ho schváliť.

Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.

ŠK JUVENTA Bratislava
Švabinského 3, 851 01 Bratislava, SLOVAKIA



Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Fačkovská Kutlíkova 17, PSC 851 02	
<input type="radio"/> poštou	<input checked="" type="radio"/> osobne
Došlo dňa: 29. 09. 2025	
Číslo záznamu: 39820/PSM	Číslo spisu:
Prílohy/lísty: 10	Vybavuje:

Mgr. Renáta Trokšiarová
ZŠ Nobelovo nám. 6
851 01 Bratislava

09.09.2025, Bratislava

Žiadosť o dlhodobý prenájom priestorov telocvične

Vážená pani riaditeľka,

na základe doterajšej spolupráce si Vás opätovne dovoľujeme požiadať o poskytnutie priestorov veľkej telocvične na tréningové hodiny petržalského športového klubu JUVENTA Bratislava, ktorý sa venuje príprave detí a mládeže v oblasti modernej gymnastiky na súťažnej úrovni. Klub je členom Slovenskej gymnastickej federácie a všetci naši členovia sú riadne registrovaní športovci. Naša príprava je pravidelná a celoročne viazaná na používanie interiérových športovísk.

Vzhľadom na dobré vzťahy a dlhoročnú spoluprácu si Vás dovoľujeme požiadať aj o nižšiu – ústretovejšiu cenu nájmu. Naše tréningy trvajú vždy minimálne 3 hodiny, čo predstavuje veľký náklad. Recipročne opäť ponúkame možnosť účasti nášho trénera na hodinách telesnej výchovy zameraných na modernú gymnastiku, prípadne inú formu vedeného ukázkového tréningu pre žiakov školy na základe dohody.

Aktuálne máme schválenú zmluvu platnú do konca kalendárneho roka 2025.

Záujem máme o nasledovné dni a časy:

- Pondelok 16,00-19,00 hod.
- Utorok 16,00-19,00 hod.
- Štvrtok 16,00-19,00 hod.
- Piatok 15,00-18,00 hod.
- Sobota 09,00-12,00 hod.

V prípade otázok a pripomienok nás, prosím, neváhajte kontaktovať.

Na vedomie:
Ing. Andrea Garánová
oddelenie školstva, oddelenie majetku

Ing. Erika Mladá
predseda ŠK



Základná škola Nobelovo námestie 6, 851 01 Bratislava

MČ Bratislava-Petržalka
Oddelenie nakladania s majetkom
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Kontakt	Bratislava
	1155/2025	Mgr. Renáta Trokšiarová	16.10.2025

Vec

Stanovisko riaditeľky školy k dlhodobému prenájmu malej a veľkej telocvične ako prípad hodný osobitného zreteľa

Žiadateľ: ŠK Juventa

Predmet: nájom priestorov malej a veľkej telocvične pre ŠK Juventa

Ako štatutárny zástupca Základnej školy, Nobelovo námestie 6, Bratislava, Mgr. Renáta Trokšiarová Vám predkladám stanovisko k dlhodobému prenájmu priestorov malej a veľkej telocvične na dobu od 1. januára 2026 do 31. decembra 2026 pre ŠK Juventu Bratislava.

Celková plocha veľkej telocvične je : 344,47 m²

Celková plocha malej telocvične je : 170,20 m²

Podľa metodického usmernenia k prenajímaniu nebytových priestorov v školách a školských zariadeniach v mestskej časti Bratislava – Petržalka je minimálna suma za prenájom nebytových priestorov v školách. Za prenájom veľkej telocvične navrhujeme cenu 29,47 €/ m² ročne, za malú telocvičňu 14,64 €/ m² . Energie za veľkú telocvičňu 27,29 €, za malú telocvičňu 16,54 €, t.j. nájom za obe telocvične budú mesačne uhrádzať vo výške 1 652,60 € a za energie 2 312,00 €, čo činí spolu 3 964,60 € mesačne.

ako prípad osobitného zreteľa

podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Zdôvodnenie prípadu osobitného zreteľa:

Žiadateľka Ing. Erika Šimonová, predsedkyňa ŠK Juventa Bratislava, sa venuje príprave detí a mládeže v oblasti modernej gymnastiky a tanečných štýlov performing art (show dance, jazz, modern & contemporary) v mimovyučovacom čase.



Základná škola Nobelovo námestie 6, 851 01 Bratislava

ŠK sa venuje športovým odvetviam pod hlavičkou príslušných národných federácií a úspešne reprezentujú nielen MČ Bratislava – Petržalka ale aj SR.

Prenajímané priestory nevyužívame pre výchovno-vzdelávací proces v danom čase. Dlhodobý prenájom by nemal ovplyvniť vyučovací proces a v záujme efektívneho využívania priestorov a z dôvodov naplňovania plánovaných príjmov školy chceme, aby sa priestory využívali.

ZŠ Nobelovo námestie 6 vždy podporovala prácu v športových kluboch s mladými talentami. Veríme, že aktívna činnosť klubu a prezentácia osloví aj deti našej školy.

Doterajšia spolupráca s vedením ŠK bola na veľmi dobrej úrovni. Finančné prostriedky za prenájaté priestory budú príjmom mestskej časti a ŠK Juventa bude osobitne uhrádzať časť energií školy, ktoré by sme museli hradiť i bez prenajatia týchto priestorov.

Súčasná nájomná zmluva je platná do 31.12.2025

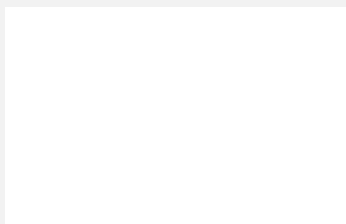
Baletné štúdio k tomu, aby mohli prevádzkovať svoju činnosť investuje finančné prostriedky do úpravy priestorov.

Baletné štúdio sa zoberá s pohybovo nadanými deťmi predškolského a školského veku. Naši žiaci tiež navštevujú ich aktivity, čím im zabezpečia zmysluplné vyplnenie voľného času a zároveň rozvíjajú ich talent.

Na základe vyššie uvedeného odporúčam žiadosti vyhovieť v zmysle § 9a ods. 9 písm. c zákona 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona o majetku obcí č. 288/2010 Z. z. ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Prílohy:

1. Fotografie
2. Rozpis platieb



Mgr. Renáta Trokšiarová
riaditeľka školy



Základná škola,
Nobelovo námestie č. 6, 851 01 Bratislava

Vážená pani
Ing. Alena Belanová
oddelenie majetku, obstarávania a
investícií
Referát správy miestneho majetku
Miestny úrad Bratislava - Petržalka
Kutlikova 17
852 17 Bratislava

Vec: **Rozpis platieb na 2025 pre ŠK Juventa Bratislava**

Poprosím úhradu k 10. dňu daného mesiaca

ROK 2026:

	<i>Nájomné</i>	<i>Energie</i>	<i>Spolu k úhrade</i>
01/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
02/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
03/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
04/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
05/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
06/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
09/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
10/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
11/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
12/2026	1 652,60 €	2 312,00 €	3 964,60 €
SPOLU:	16 526,00 €	23 120,00 €	39 646,00 €

S pozdravom

Mgr. Renáta Trokšiarová
riaditeľka školy

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 1.10.2025
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 10:28:10
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 30.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4550 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
4879	3525	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1261	4879	11	ZŠ-Nobelovo nám. 6		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	Mestská časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, Bratislava, PSČ 852 12, SR, IČO: 603201	1/1

11	Základná škola Nobelovo námestie, Nobelovo námestie 6, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 31754953	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č.1 je správa k nehnuteľnostiam, pozemkom registra C KN parc. č. 4877/5, 4878, 4879, 4883 a k stavbe s.č. 1261 na parc. č. 4879, podľa protokolu č. 06/08/2012 o zverení správy majetku zo dňa 23.11.2012, Z-10713/14	
	Poznámky: Bez zápisu	

Výpis

zo štatistického registra organizácií

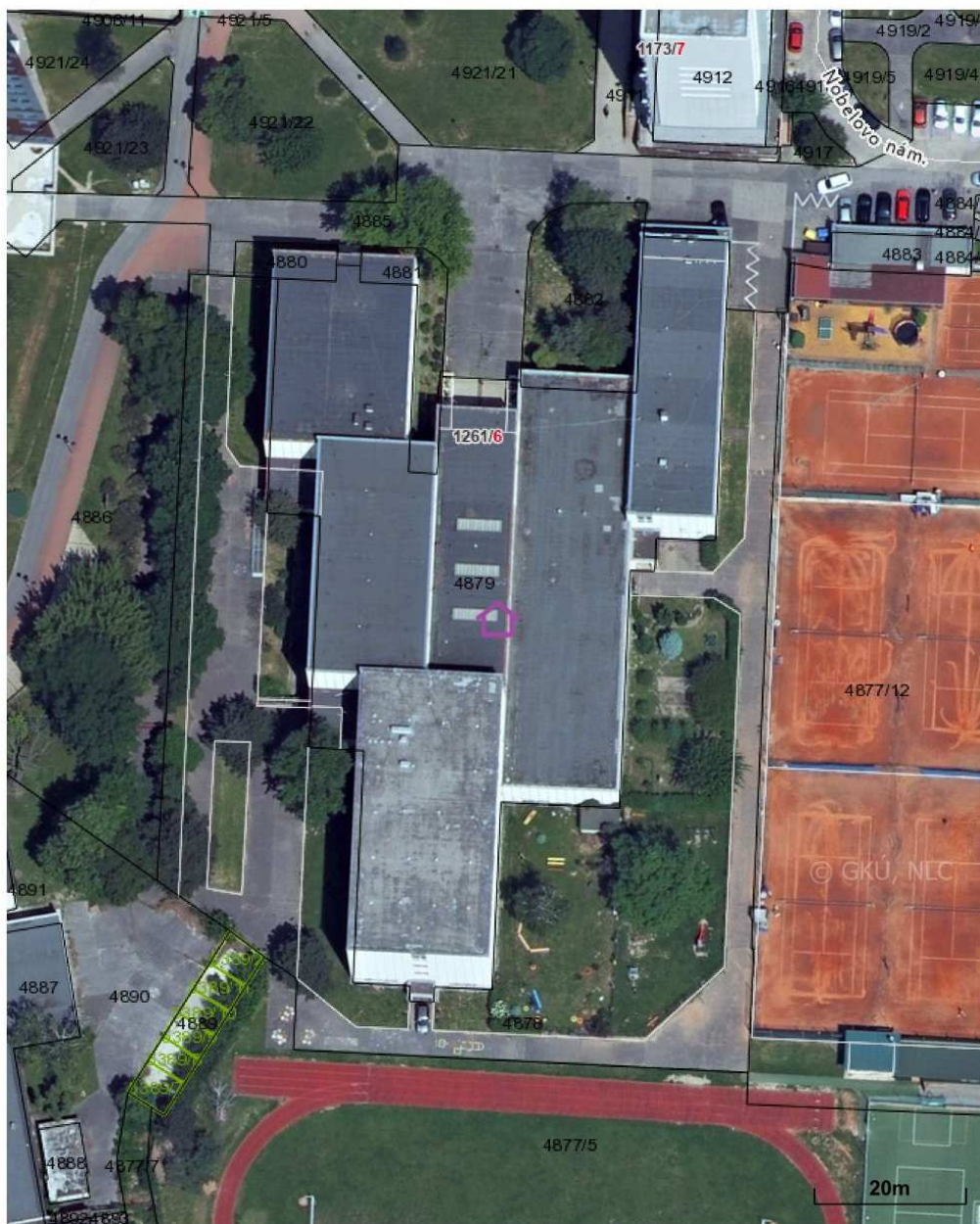
Výpis má informatívny charakter.

IČO	42252750
Obchodné meno	ŠK JUVENTA Bratislava
Dátum vzniku	01.04.2011
Dátum zániku	
Adresa sídla	Švabinského 1063/3, Bratislava - mestská časť Petržalka, 85101
Okres	SK0105 – Okres Bratislava V
Obec	SK0105529460 – Bratislava - mestská časť Petržalka
Právna forma	701 – Združenie (zväz, spolok, spoločnosť, klub ai.)
Hlavná činnosť SK NACE Rev. 2	93120 – Činnosti športových klubov
Inštitucionálny sektor ESA 2010	15000 – Neziskové inštitúcie slúžiace domácnostiam
Druh vlastníctva	6 – Vlastníctvo združení, politických strán a cirkví
Kategória veľkosti organizácie	00 – nezistený

Výpis bol vytvorený dňa: 01.10.2025

Stavba, Súpisné číslo 1261

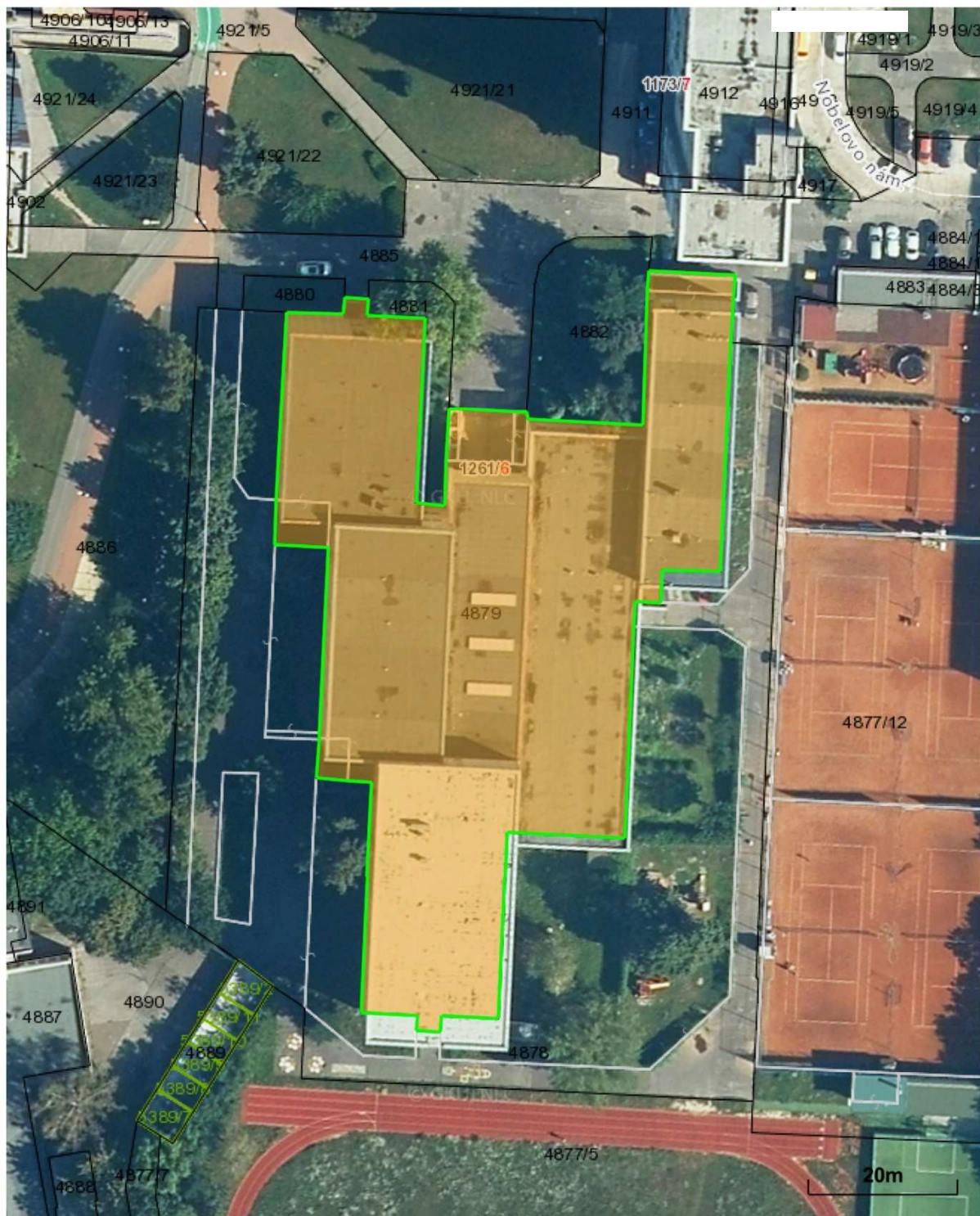
Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka

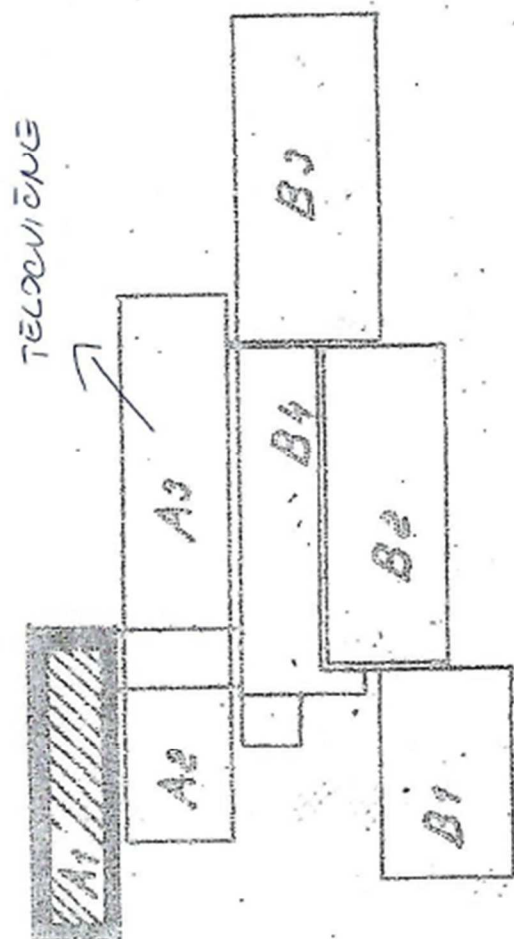


Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(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.





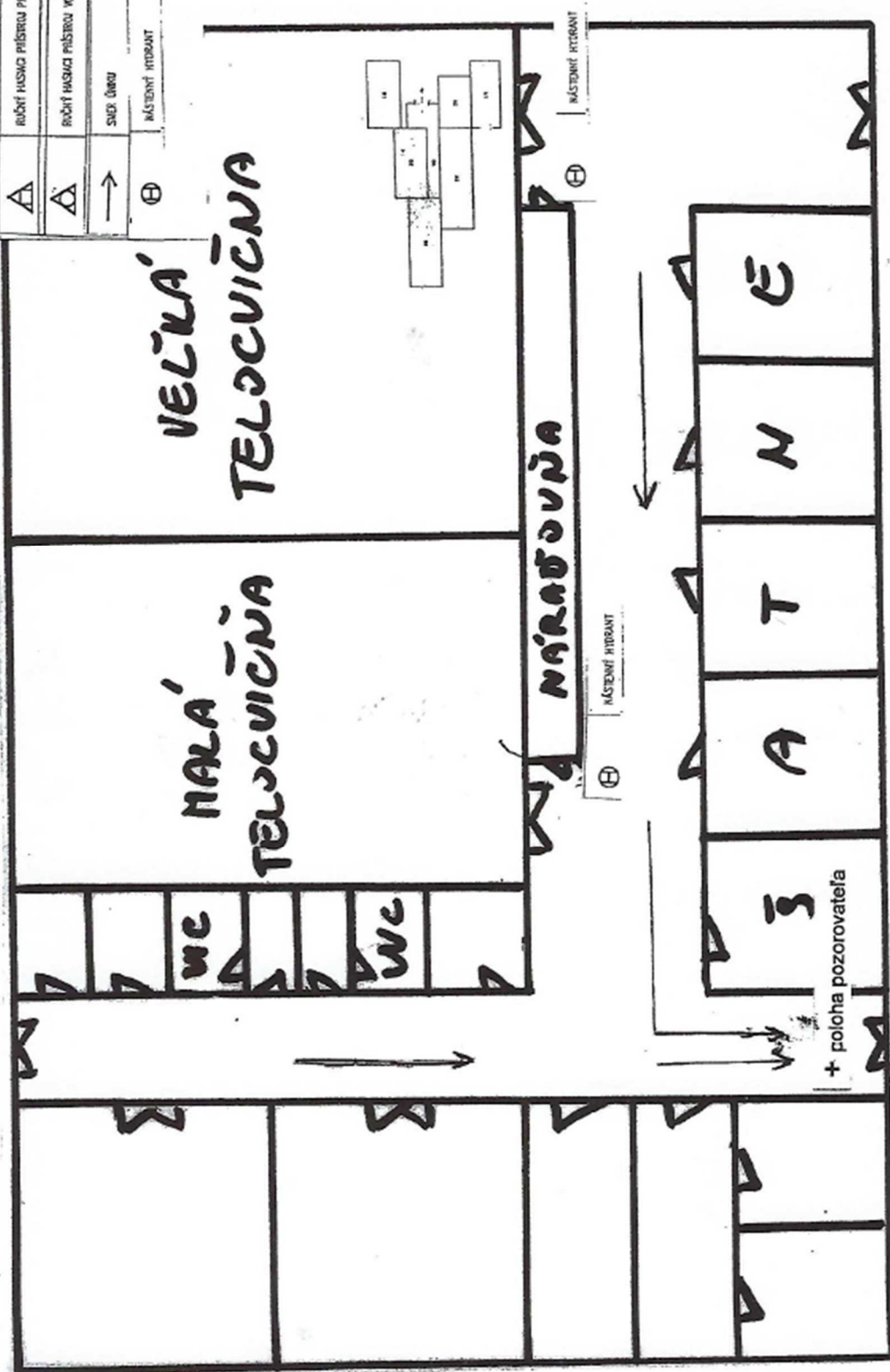
Požiarny evakuačný plán

Legenda použitých grafických symbolov a značiek

+	poloha pozorovateľa
A	ručný hasiaci prístroj
A	ručný hasiaci prístroj vohný
→	smery úniku
⊕	nástený hydrant

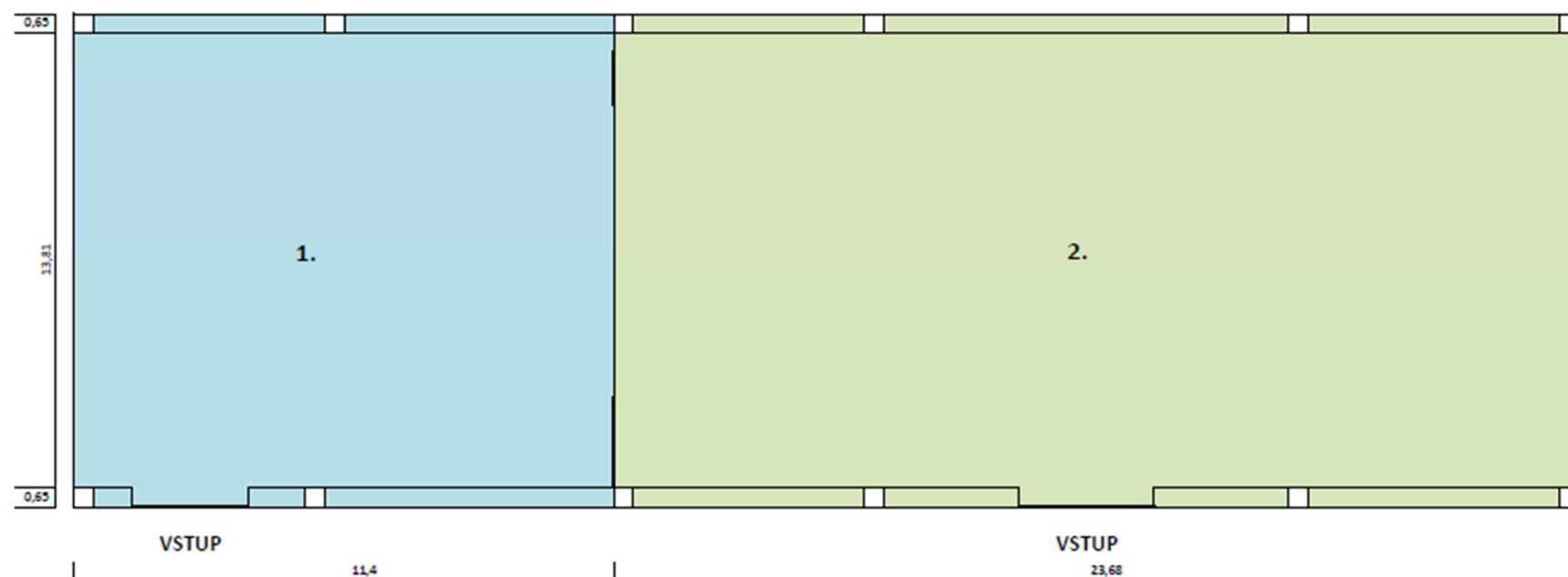
-1. podzemné podlažie

TELOCHVINE



ŠK JUVENTA

ZŠ Nobelovo námestie 6



Označenie	Rozloha
Priestor č.1	172,23 m2
Priestor č.2	357,80 m2
Spolu:	530,06 m2







Znalec:

Doc. Ing. Nad'a 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.

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

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 nehnuteľností zo dňa 24.10.2025
- Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľností 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):

Porovnávací 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 porovnávací 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 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 porovnávaní:

- 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 prenájomcom a nájomcom, stav tesne prenájomcu 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:

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

$V\dot{S}H_S$ všeobecná hodnota stavby [€]
 k základná úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]
 n doba (dĺžka) nájmu nehnuteľností - 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:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) 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, pri poptivom predaji, 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-lacnejšie-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-zdraželi/>, 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-lacnejšie-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)	Seberínova (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 dohľadane 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 šatne vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť dospelých	12,00	39/39
Dúbravka (BA IV) 457/2025	ZŠ Pri Kríži 11	-	veľkú telocvičňu a šatne vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť dospelých	12,00	35/35
Dúbravka (BA IV) 454/2025	ZŠ Nejedlého 8	-	veľkú telocvičňu a šatne 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 šatne vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť detí	5,00	169/102
Dúbravka (BA IV) 601/2025	ZŠ Sokolíkova 2	-	malú telocvičňu a šatne vrátane príslušných sociálnych zariadení na športovú činnosť detí	5,00	32/32
Dúbravka (BA IV) 462/2025	ZŠ Sokolíkova 2	-	malú telocvičňu a šatne 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 stolnotenisového 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 nehnuteľnosti 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, pri poctivej 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) Vlastnícké 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: Ďalšie

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. Preverení 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 nehnuteľností, 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 využívaním 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 TÚ 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.

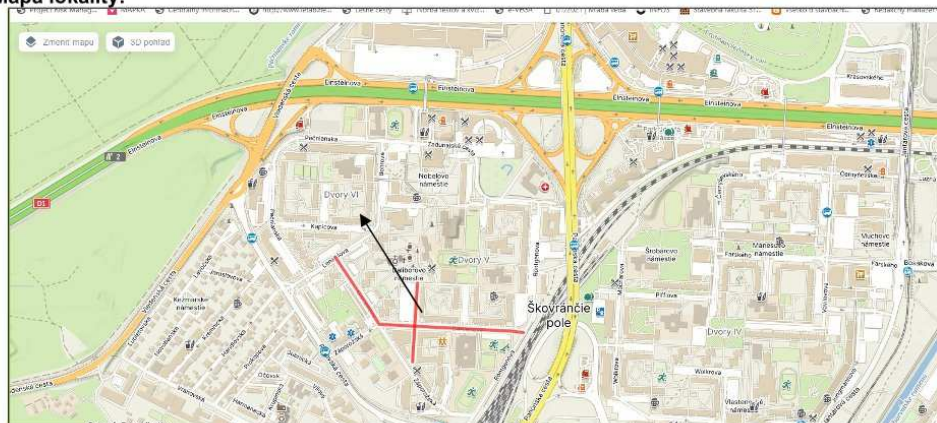
Časť budovy so zázemím je rovnako skeletová nosná konštrukcia, samostatná, v modulej osnove 6,00x6,00m s výplňovým murivom. Vodorovnú konštrukciu tvorí sústava priečných a pozdĺžnych prievlakov, prefabrikovaný panelový strop. Ide o jednopodlažnú budovu so schodiskom na galériu - pôvodne zrejme tribúna 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, ocelové 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 ocelových zárubní. Vchodové dvere sú vymenené, hliníkové presklené steny s izolačným sklom, okná na budove sú prevažne pôvodné, v ocelovom 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.

Pripravenosť 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 pláštia v časti pôvodnej oceľovej 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 vyhláške 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 objektivizácia, 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 objektivizovať.

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 porovnávanie

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 prenájmenej 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 porovnávacíe 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 nájmov 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/m2/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 Dvojkřížnej, 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 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 z uznesenia
zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov
Mestskej časti Bratislava-Petržalka
zo dňa 20. októbra 2025 od 17:00 hod,
konaného prezenčne v miestnosti č. 312
v budove Miestneho úradu MČ Bratislava - Petržalka

K bodu 5.

Návrh na nájom priestorov telocviční v objekte ZŠ, Nobelovo námestie 6, Bratislava, v k. ú. Petržalka, pre ŠK JUVENTA Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Materiál uviedol tajomník komisie. K materiálu prebehla krátka diskusia.
Podpredseda komisie následne predložil návrh uznesenia:

UZNESENIE:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov
odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka
schváliť

Návrh na nájom priestorov telocviční v objekte ZŠ, Nobelovo námestie 6, Bratislava, v k. ú. Petržalka, pre ŠK JUVENTA Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Hlasovanie

Prítomných: 4
0

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Nehlasoval:

U z n e s e n i e b o l o s c h v á l e n é
- - -

V Bratislave dňa 20.10.2025

Mgr. Viktor Baumann
tajomník komisie

Ing. Michal Kubinský
podpredseda komisie

Výpis uznesení zo zasadnutia komisie športu 21.10.2025

4. Návrh na prenájom priestorov telocviční v objekte ZŠ, Nobelovo námestie 6, Bratislava, v k. ú. Petržalka, pre ŠK JUVENTA Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa

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) bod 2. zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **nájom priestorov telocviční** v trakte A3 na -1. podzemnom podlaží, veľká telocvična o výmere 357,80 m², malá telocvična o výmere 172,25 m², o celkovej výmere 530,05 m², nachádzajúcich sa v **objekte Základnej školy, Nobelovo námestie č. 6**, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 1261, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: ZŠ-Nobelovo nám. 6, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4879, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 3 525 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 4550, pre žiadateľa: občianske združenie **ŠK JUVENTA Bratislava**, IČO: 42 252 750, so sídlom: Švabinského 1063/3, 851 01 Bratislava, **priestory telocviční za cenu - veľká telocvična 24,60 eur/hod a malá telocvična 12,00 eur/hod** (bez nákladov na energie) čo predstavuje sumu **16 506,00 eur/rok**, **za účelom prípravy detí a mládeže v oblasti modernej gymnastiky a tanečných štýlov performing arts (show dance, jazz, modern&contemporary)**, na dobu určitú **do 31.12.2026**, mimo letných školských prázdnin v čase:

- **pondelok 16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvična)

- **utorok 16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvična)

- **štvrtok 16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvična)

- **piatok 15:00 hod. - 18:00 hod.** (veľká telocvična)

- **sobota 09:00 hod. – 12:00 hod.** (veľká telocvična, a malá telocvična 2 hodiny).

Predmetný nájom je prípadom hodným 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, ktorým sa rozumie prenájom majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, environmentálne, výchovnovzdelávacie, športové a iné všeobecne akceptovateľné verejnoprospešné účely, pre potreby občianskych a záujmových združení na neziskovú činnosť a ktorým je v tomto prípade podpora športu pre deti a mládež v oblasti modernej gymnastiky na súťažnej úrovni a tanečných štýlov performing arts. Zníženie nájomného je v súlade s podmienkou pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa čl. 17 ods. 7 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, podľa ktorého podmienkami pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku z dôvodu hodného 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 športu pre deti a mládež v oblasti modernej gymnastiky na súťažnej úrovni a tanečných štýlov performing arts. Zmluva o nájme bude podpísaná do 90 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: ŠK JUVENTA Bratislava, IČO: 42 252 750 so sídlom: Švabinského 1063/3, 851 01 Bratislava

Predmet nájmu: **nájom priestorov telocviční** v trakte A3 na -1. podzemnom podlaží, veľká telocvična o výmere 357,80 m², malá telocvična o výmere 172,25 m², o celkovej výmere 530,05 m², nachádzajúcich sa **v objekte Základnej školy, Nobelovo námestie č. 6**, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 1261, druh stavby 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: ZŠ-Nobelovo nám. 6, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4879, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 3 525 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 4550, v prospech vlastníka Mestskej časti Bratislava-Petržalka, so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 00 603 201 v podiele 1/1, zverené do správy Základnej školy, so sídlom: Nobelovo námestie č. 6, 851 01 Bratislava, Protokolom č. 06/08/2012 o zverení správy majetku mestskej časti Bratislava-Petržalka a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 23.11.2012.

Doba nájmu: na dobu určitú do **31.12.2026**, mimo letných školských prázdnin v čase:

pondelok 16:00 hod. - 19:00 hod. (veľká telocvična)

utorok 16:00 hod. - 19:00 hod. (veľká telocvična)

štvrtok 16:00 hod. - 19:00 hod. (veľká telocvična)

piatok 15:00 hod. - 18:00 hod. (veľká telocvična)

sobota 09:00 hod. - 12:00 hod. (veľká telocvična, a malá telocvična 2 hodiny)

Výška nájomného: **veľká telocvična 24,60 eur/hod a malá telocvična 12,00 eur/hod** (bez nákladov na energie) čo predstavuje sumu **16 506,00 eur/rok** Výška nájmu podľa § 9aa ods. 3 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **nie 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, a to z dôvodu, že sa jedná o prípad hodný osobitného zreteľa odôvodneného tým, že v tomto prípade ide o podporu športu pre deti a mládeže v oblasti modernej gymnastiky na súťažnej úrovni a tanečných štýlov performing arts. Zníženie nájomného je v súlade s. čl. 17 ods. 7 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava- Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou – t.j. v súlade s podmienkou, podľa ktorej zníženie nájomného je možné pri nájmoch majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa na účel uvedený v 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. Všeobecná (trhová) hodnota nájomného (bez nákladov na energie) bola určená na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom vo výške od 30 eur/hod do 50 eur/hod. Riaditeľka základnej školy, ako štatutárny zástupca Základnej školy, so sídlom: Nobelovo námestie č. 6, 851 01 Bratislava, predložila návrh na schválenie prenájmu nebytových priestorov – malej a veľkej telocvične v priestoroch školy. Žiadateľom je občianske združenie ŠK JUVENTA Bratislava, ktorý sa venuje príprave detí a mládeže v oblasti modernej gymnastiky a tanečných štýlov performing arts (show dance, jazz, modern&contemporary) v mimo vyučovacom čase. ŠK JUVENTA Bratislava sa venuje športovým odvetviam pod hlavičkou príslušných národných federácií a úspešne reprezentujú nielen Mestskú časť Bratislava-Petržalka ale aj Slovenskú republiku. Žiadateľ žiada o predĺženie nájmu na mesiace január až jún 2026 a september až december 2026. Riaditeľka základnej školy ako štatutárny zástupca Základnej školy, so sídlom: Nobelovo námestie č. 6, 851 01 Bratislava, súhlasí s pokračovaním nájomného vzťahu. Žiadateľ má momentálne uzatvorenú nájomnú zmluvu s mestskou časťou do 31.12.2025. Oddelenie školstva vydalo uvedenej žiadosti nasledovné stanovisko: *Vo vzťahu k pripravovanému materiálu MČ – nájom priestorov malej a veľkej telocvične pre ŠK Juventa na základe podkladov zaslaných riaditeľkou ZŠ, oddelenie školstva nemá výhrady k uzatvoreniu nájomného vzťahu. Ak je termín v súlade s nastavením jednotnosti zo strany MČ – aj oddelenie školstva súhlasí - obdobie na kalendárny rok. Prenájom nenarušuje organizáciu výchovno-vzdelávacieho procesu. Žiadateľ dodržiava hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy. Dlhodobý prenájom by nemal ovplyvniť vyučovací proces a v záujme efektívneho využívania*

priestorov a z dôvodov naplňania plánovaných príjmov školy chce základná škola, aby sa tieto priestory využívali. Doterajšia spolupráca s vedením ŠK JUVENTA Bratislava bola na veľmi dobrej úrovni. Všetky záväzky má žiadateľ vyrovnané, o predmet nájmu sa riadne stará a podieľa sa na zmysluplnej mimoškolskej činnosti. Žiadateľ k tomu, aby mohol prevádzkovať svoju činnosť investuje finančné prostriedky do úpravy priestorov. Baletné štúdio sa zaoberá s pohybovo nadanými deťmi predškolského a školského veku. Žiaci základnej školy tiež navštevujú ich aktivity, čím im zabezpečia zmysluplné vyplnenie voľného času a zároveň rozvíjajú ich talent. Príjem z prenájmu nebytových priestorov je príjmom zriaďovateľa. Príjmy za poskytované služby a energie budú stanovené pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche školy a budú príjmami prenajímateľa. Navrhovaná výška nájomného pre nebytové priestory je stanovená v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom jej zvereným do správy hlavným mestom SR Bratislavou. 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. Zmluva o nájme bude podpísaná do 90 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 13.10.2025 a následne odborných komisií. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.

HLASOVANIE:

ZA: 6

PROTI: 0

ZDRŽAL SA:

NEHLASOVAL: 1 – Kalina-ospravedlnený,

Uznesenie bolo schválené.

Uznesenie č.21

Školská komisia 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) bod 2. zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **nájom priestorov telocviční** v trakte A3 na -1. podzemnom podlaží, veľká telocvičňa o výmere 357,80 m², malá telocvičňa o výmere 172,25 m², o celkovej výmere 530,05 m², nachádzajúcich sa **v objekte Základnej školy, Nobelovo námestie č. 6**, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 1261, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: ZŠ-Nobelovo nám. 6, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4879, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 3 525 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 4550, pre žiadateľa: občianske združenie **ŠK JUVENTA Bratislava**, IČO: 42 252 750, so sídlom: Švabinského 1063/3, 851 01 Bratislava, **priestory telocviční za cenu - veľká telocvičňa 24,60 eur/hod a malá telocvičňa 12,00 eur/hod** (bez nákladov na energie) čo predstavuje sumu **16 506,00 eur/rok, za účelom prípravy detí a mládeže v oblasti modernej gymnastiky a tanečných štýlov performing arts (show dance, jazz, modern& contemporary)**, na dobu určitú **do 31.12.2026**, mimo letných školských prázdnin v čase:

- **pondelok** **16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvičňa)
- **utorok** **16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvičňa)
- **štvrtok** **16:00 hod. - 19:00 hod.** (veľká telocvičňa)
- **piatok** **15:00 hod. - 18:00 hod.** (veľká telocvičňa)
- **sobota** **09:00 hod. – 12:00 hod.** (veľká telocvičňa, a malá telocvičňa 2 hodiny).

Predmetný nájom je prípadom hodným 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, ktorým sa rozumie 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 a ktorým je v tomto prípade podpora športu pre deti a mládež v oblasti modernej gymnastiky na súťažnej úrovni a tanečných štýlov performing arts.

Zmluva o nájme bude podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Prítomní členovia komisie v čase hlasovania : 6

Mgr. Polat Elalmis, Ing. Gabriela Fulová, RNDr. David Běhal PhD, Mgr. Marianna Szarkova,
Mgr. Milan Polešenský, Tatiana Kvaššay Žalmanová

Hlasovanie:

Za: 6 členov

proti: 0 členov

zdržalo sa: 0 členov

Záver: Uznesenie bolo schválené

PaedDr. Katarína Brtková
tajomníčka komisie

Mgr. Polat Elalmis MBA
predseda školskej komisie

22.10.2025

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	Áno	Nie	Materiál bol schválený
Komisia športu	Áno	Nie	Materiál bol schválený
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	Áno	Nie	Materiál bol schválený
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	Áno	Nie	Materiál bol schválený