

## **Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
miestnej rady  
dňa 01.04.2025

Materiál číslo: 33/2025

**Návrh na nájom objektu Športová hala Gercenova 25 pre fyzickú osobu oprávnenú na podnikanie s obchodným menom Pavol Záhradný, IČO: 22671366, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Iveta Jančoková  
1. zástupkyňa starostu

**Materiál obsahuje:**

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

**Zodpovedný:**

Mgr. Viktor Baumann  
Poverený vedením referátu  
správy miestneho majetku

**Spracovateľ:**

Mgr. Viktor Baumann  
Poverený vedením referátu  
správy miestneho majetku

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

## s c h v á ľ i ť

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **nájom objektu TELOCVIČŇA OR.Č.25** s výmerou 1233,83 m<sup>2</sup>, stavba súpisné číslo 3436, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: TELOCVIČŇA OR.Č.25, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4877/6, celková výmera 1210 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k.ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na liste vlastníctva č. 1748, pre žiadateľa: fyzická osoba oprávnená na podnikanie s obchodným menom Pavol Záhradný, miesto podnikania: Mamateyova 30, 851 03 Bratislava, IČO: 22671366 (ďalej len „Nájomca“), za cenu 15 eur/ m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere 1233,83 m<sup>2</sup> za účelom prevádzky fitnescentra, na dobu určitú od 01.05.2025 do 30.01.2026, **a to za podmienky, že Nájomca je povinný používať a mestskej časti Bratislava-Petržalka sprístupniť elektronickú formu rezervačného systému značenia obsadenosti Športovísk**, mestská časť Bratislava-Petržalka má právo Športoviská vyťažovať (užívať) v časoch, kedy nebudú využívané Nájomcom alebo jeho klientami a ktoré si mestská časť Bratislava-Petržalka v tomto dohodnutom rezervačnom systéme zaznačí.

Predmetný nájom je prípadom hodným osobitného zreteľa podľa čl. 17 ods. 5 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, podľa ktorého prípadom hodným osobitného zreteľa je prenájom majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, environmentálne, výchovno-vzdelávacie, športové a iné všeobecne akceptovateľné verejnoprospešné účely, pre potreby občianskych a záujmových združení na neziskovú činnosť, nakoľko sa jedná o podporu športového vyžitia komunity športovcov.

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 záujmovej činnosti fitnescentra ako jednej zo športových disciplín.

Zmluva o nájme bude podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

## Dôvodová správa

- Žiadateľ:** **Pavol Záhradný**  
miesto podnikania: Mamateyova 30, 851 03 Bratislava  
IČO: 22671366
- Predmet nájmu:** TELOCVIČŇA OR.Č.25 s výmerou 1233,83 m<sup>2</sup>, stavba súpisné číslo 3436, druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, s popisom stavby: TELOCVIČŇA OR.Č.25, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4877/6, celková výmera 1210 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k.ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na liste vlastníctva č. 1748, v prospech vlastníka Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
- Účel nájmu:** za účelom prevádzky fitnescentra
- Doba nájmu:** od 01.05.2025 do 30.01.2026.
- Výška nájomného:** 15 eur/ m<sup>2</sup>/rok, **uplatňuje sa zníženie nájomného pri nájme z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Výška nájomného 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 záujmovej činnosti fitnes ako jednej zo športových disciplín.

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 určená na základe

preukázateľného porovnania s obdobným nájomom telocviční je vo výške 25,00 -50,00 eur/ m<sup>2</sup>/rok.

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

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

Pred uplynutím výpovednej doby bola Mestskej časti Bratislava–Petržalka doručená mailová žiadosť nájomcu o uzavretie nového nájomného vzťahu.

Navrhovaná výška nájmu v hodnote 15 eur/ m<sup>2</sup>/rok vychádza z porovnateľných výšok nájmu pre prípady hodné osobitného zreteľa schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava–Petržalka s poukazom na aplikáciu 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 a zo žiadosti žiadateľa.

Navrhovaný účel nájmu zostáva v porovnaní s účelom končiaceho sa nájomného vzťahu totožný. Vzhľadom na obmedzenia ustanovení § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 zákona č. 138/199 Zb. o majetku obcí je bez predloženia znaleckého posudku možné navrhnúť dobu nájmu najdlhšie na dobu navrhovanú a uvedenú v tomto uznesení.

Aktuálne ročný nájom v zmysle platnej NZ je v sume 10 022,75 eur/rok, t.j. 835,23 eur/mes. pri výmere 1 233,83 m<sup>2</sup>, čo predstavuje jednotkovú cenu 8,12 eur/ m<sup>2</sup>/rok.

Materiál nebol predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 03.03.2025 a bol predmetom rokovania odborných komisií. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.

Pavol Zahradný, Mamateyova 30, 851 03 Bratislava

Miestny úrad m.č. Bratislava – Petržalka

referát správy miestneho majetku

Kutlíkova 17

851 02 Bratislava

Vec: Žiadosť o prenájom ŠH Gercenova 25

Obraciam sa na Vás so žiadosťou o prenájom budovy športovej haly na Gercenovej ulici 25 za účelom prevádzky fitnescentra pre verejnosť ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu podpory športu. Navrhujem cenu za prenájom vo výške 15€ / m<sup>2</sup> a termín prenájmu do 30.6.2027.

Príloha: Správa o činnosti

V Bratislave 28.2.2025

Pavol Zahradný

V uvedenom objekte prevádzkujem fitnescentrum od roku 1993 a postupným rozvojom tejto činnosti je táto prevádzka k dnešnému dňu etablovaná v odvetví ako jedna z najdlhšie nepretržite fungujúcich so zariadením poskytujúcim možnosti tréningu na najvyššej úrovni. Vytvorila sa komunita rádovo niekoľko tisíc cvičencov, pričom mnohí prichádzajú už v druhej generácii so svojimi deťmi. Táto skladba návštevníkov je pestrá aj z dôvodu bydliska jednotlivých cvičencov, ktorí prichádzajú nielen z celej Petržalky, ale veľká časť je mimo petržalská. Veľkosť prevádzky umožňuje uspokojiť takmer všetky požiadavky na tréning so závažím a pestrosť tohto vybavenia je dôvod obľúbenosti medzi športujúcou verejnosťou. Toto je dôvod, prečo je vyhľadávania aj medzi aktívnymi športovcami od rôznych amatérskych tímov až po slovenských reprezentantov v rôznych športových odvetviach, ktorí absolvujú časť svojej prípravy na sezónu práve tu. Najviac viditeľnými sú cvičenci z oblasti fitnes a kulturistiky. Títo sú medailisti z európskych aj svetových šampionátov, vykonávajú zároveň trénerskú činnosť, nastavujú úroveň a kvalitu prevádzky. Značná časť cvičencov je z radov zahraničných študentov aj jednotlivých turistov, ktorí si chcú dobre zacvičiť počas návštevy Bratislavy. V čase začiatku konfliktu na Ukrajine boli našimi klientmi aj príslušníci americkej námornej pechoty počas pohotovosti spôsobenej týmto stavom.

Táto pestrosť zloženia návštevníkov a záujem o fitnescentrum svedčí o správnosti nastavenia fungovania a je zvýraznený faktom, že funguje bez vlastných webových stránok a odovzdávanie informácií je cez odborné fóra a medzi jednotlivými cvičencami. Týmto spôsobom vznikla komunita spomínaná na začiatku správy.

Budova bola postavená ako športová hala pre verejnosť spôsobom bežným počas bývalého režimu. V priebehu fungovania bolo nevyhnutné vykonať rôzne údržbové a sanačné práce z dôvodu opotrebenia priestorov, alebo vylepšenia dispozície pre účely fitnescentra. Značná časť prác pozostávala z nápravy chybnej výstavby, kde absentovala izolácia proti vzliňajúcej vlhkosti a bolo treba toto odstrániť. Vzhľadom k veku stavby bola vykonaná postupná výmena rozvodov ÚK, SV, TÚV a aj elektrických rozvodov. Táto v súčasnosti nie je úplne

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

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 1

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

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

**Stavby**

Počet stavieb: 1

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

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

**Legenda**

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEELNOSTI**

**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

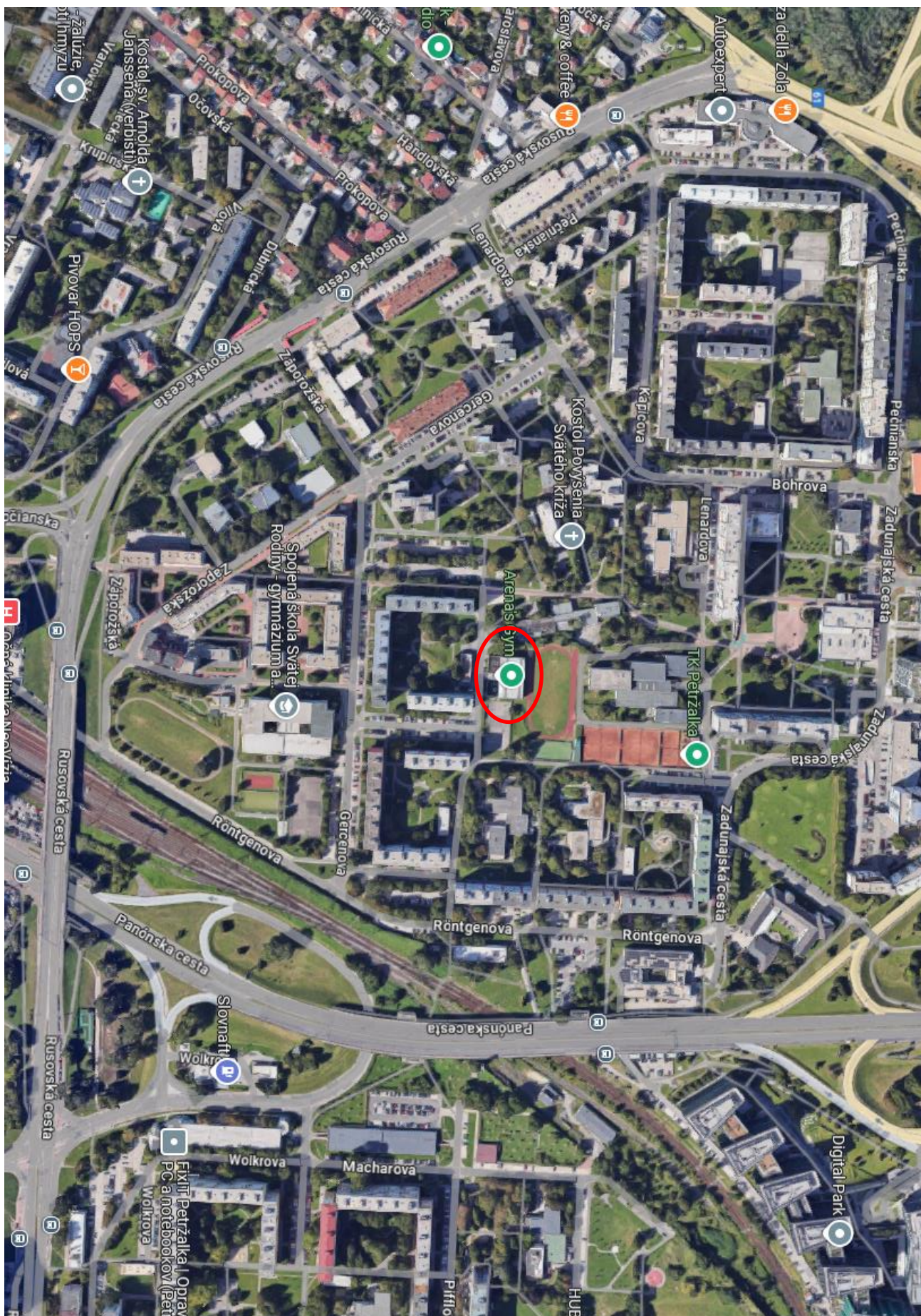
## Výpis

### zo štatistického registra organizácií

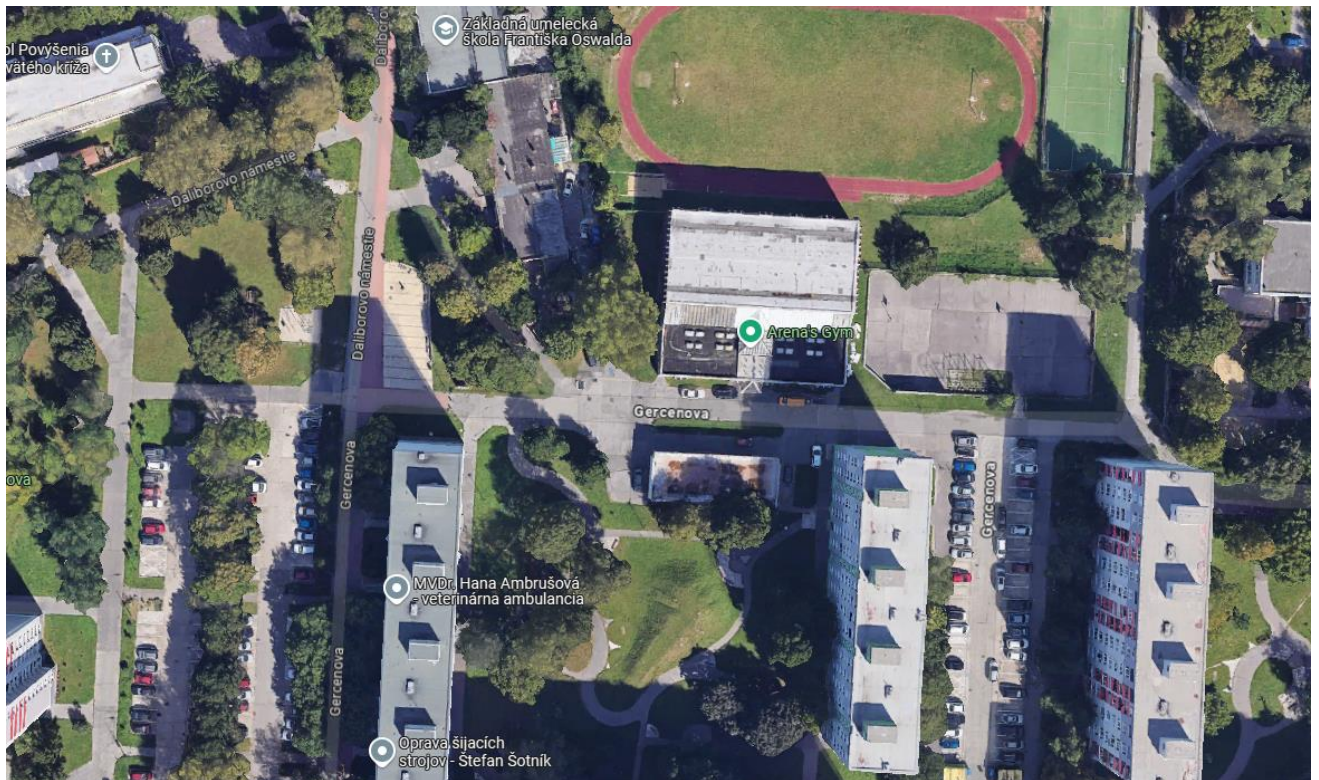
Výpis má informatívny charakter.

IČO	22671366
Obchodné meno	Pavol Záhradný
Dátum vzniku	12.11.1990
Dátum zániku	
Adresa sídla	Mamateyova 1504/30, Bratislava - mestská časť Petržalka, 85103
Okres	SK0105 – Okres Bratislava V
Obec	SK0105529460 – Bratislava - mestská časť Petržalka
Právna forma	101 – Podnikateľ-fyzická osoba-nezapísaný v obchodnom registri
Hlavná činnosť SK NACE Rev. 2	56109 – Ostatné účelové stravovanie
Inštitucionálny sektor ESA 2010	14100 – Zamestnávateľia
Druh vlastníctva	2 – Súkromné tuzemské
Kategória veľkosti organizácie	04 – 3-4 zamestnanci



























**Výpis z uznesenia**  
**zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov**  
**Mestskej časti Bratislava-Petržalka**  
**zo dňa 17. marca 2025 od 17:00 hod,**  
**konaného prezenčne v miestnosti č. 312**  
**v budove Miestneho úradu MČ Bratislava - Petržalka**

**K bodu 10.**

**Návrh na prenájom ŠH Gercenova, pre Pavla Záhradného, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Materiál uviedol tajomník komisie. Navrhovaný nájom v sume 15/€/m2/rok, s dobou nájmu do 30.01.2026. K materiálu prebehla krátka diskusia, v rámci ktorej predseda komisie navrhol pozmeňujúci návrh, podľa ktorého sa ~~mneí~~ sadzba výšky nájmu na 35,-€/m2/rok.

Predseda komisie predložil pozmeňujúci návrh uznesenia

**Hlasovanie**

Prítomných: 4      Za: 1      Proti: 0      Zdržal sa: 3      Nehlasoval: 0

**Pozmeňujúci návrh U z n e s e n i a   n e b o l   s c h v á l e n ý**

Predseda komisie následne predložil návrh uznesenia:

**UZNESENIE:**

**Komisia správy majetku a miestnych podnikov**

**odporúča**

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

**schváliť**

**Návrh na prenájom ŠH Gercenova, pre Pavla Záhradného, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

**Hlasovanie**

Prítomných: 4      Za: 2      Proti: 0      Zdržal sa: 2      Nehlasoval: 0

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

---

V Bratislave dňa 17.03.2025

Mgr. Viktor Baumann  
tajomník komisie

Pavol Pecen  
predseda komisie

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