Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

18. septembra 2026

Návrh

na schválenie nájmu areálu Na Pántoch v prospech občianskeho združenia PK AZETA a občianskeho združenia ST. JAMES INTERNATIONAL SCHOOL, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Emil Pavlík
zástupca riaditeľky
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Ľuboš Majer
vedúci oddelenia správy majetku

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Emil Pavlík
zástupca riaditeľky Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Ľuboš Majer
vedúci oddelenia správy majetku

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

Bratislava
september 2026

VERZIA 1

Návrh uznesenia

UZNESENIE č. .../2026
zo dňa 18. 09. 2026

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A berie na vedomie

informáciu o priebehu rokovaní Úradu Bratislavského samosprávneho kraja s občianskym združením St. James International School a s Občianskym združením Plavecký klub Azeta vedených na základe požiadavky vznesenej poslancami Bratislavského samosprávneho kraja na spoločnom rokovaní komisií Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja dňa 13.04.2026, predmetom ktorej bolo vyčlenenie traktu bazénovej (športovej) časti stavebných objektov z predmetu nájmu Občianskeho združenia St. James International School a jeho prenechanie do nájmu Občianskemu združeniu Plavecký klub Azeta na základe samostatnej nájomnej zmluvy

B schvaľuje

B.1 ako **prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov **nájom nehnuteľného majetku** vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zapísaného na liste vlastníctva č. 2258, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, okres Bratislava III, obec Bratislava-Rača, katastrálne územie Rača, a to:

a. časť stavby: škola so súp. č. 7700, v rozsahu bloku D 1/4 v rozsahu v ktorom je postavená na pozemku s parc. č. 3282/33, evidovaná na LV č. 2258,
b. časť stavby: stravovacia časť so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/34, evidovaná na LV č. 2258, a to v rozsahu bloku D 1/4 podľa nákresu,
c. grafické vyznačenie stavebných nehnuteľností, ktoré tvoria športový blok D1/4 je v prílohe č. 1/A. Grafické znázornenie vnútorného členenia (schématický pôdorys) športového bloku D1/4 je príloha 1/B (prvé nadzemné podlažie) a 1/C (druhé nadzemné podlažie).
d. časť pozemku s parc. č. 3282/23, evidovaný na LV č. 2258 v rozsahu 780 m 2 podľa grafickej prílohy č. 1/D

Pre vyvrátenie akýchkoľvek pochybností sa športový blok D1/4 definuje ako nehnuteľnosť (nehnuteľná vec). Ako celok je riešená aj stavebne. Vyznačená časť stavby podľa písm. b) je stavebno – technicky oddelená od zvyšnej časti budovy a je prepojená práve s časťou budovy podľa písm. a), čo preukazuje aj grafické znázornenie prvého a druhého nadzemného podlažia v prílohe. Časť stavby podľa písmena a. a b. vyššie sa prenajíma ako časť nehnuteľnosti vrátane základov, strechy, chodieb, obvodových múrov, priečelí, vchodov, schodíšť, terás, podkroví, vodorovných nosných konštrukcií, izolačných konštrukcií, zvislých nosných konštrukcií, technologických zariadení, vnútorných rozvodov vody, kanalizácie, elektrickej energie, teplovodných vedení, vykurovacích vedení a zariadení,

v prospech nájomcu

Občianske združenie Plavecký klub Azeta

Adresa: Nádražná 34, 900 28 Ivanka pri Dunaji

IČO: 42 272 581

s podmienkami:

- **doba nájmu:** doba určitá, od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do 31.12.2046,
- **účel nájmu:** prevádzkovanie športových zariadení, najmä plavárne (bazéna) a súvisiacich športovísk, organizovanie tréningovej, záujmovej, výcvikovej a športovo-rekreačnej činnosti a sprievodných aktivít pre verejnosť, deti a mládež, ako aj poskytovanie doplnkových služieb nevyhnutných pre prevádzku športovísk (recepcia, šatne, hygienické zázemie),
- **nájomné:** 4 000,- EUR mesačne za celý predmet nájmu, s právom prenajímateľa každoročne jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien („spotrebiteľské ceny úhrnom") vyhlásenú Štatistickým úradom SR, s účinnosťou od nájomného za mesiac marec príslušného kalendárneho roka,
- **náklady na energie** znáša nájomca nad rámec nájomného, a to v sume určenej na základe skutočnej spotreby zistenej podružnými meračmi pre predmet nájmu, fakturovanej prenajímateľom; nájomca sa pomerne podľa výšky spotreby elektrickej energie nájomcom voči spotrebe elektrickej energie celého areálu podieľa aj na stratách trafostanice, súčasne však platí, že nájomca sa podieľa na strate len v rozsahu, ktorý je obvyklý, primeraný a technicky odôvodniteľný, a nie na strate spôsobenej poruchou, zlým technickým stavom alebo neodbornou prevádzkou. Za obvyklú, primeranú a technicky odôvodniteľnú stratu sa považuje strata do výšky 7 % celkovej spotreby areálu; Fixné (paušálne) zložky úhrady voči dodávateľovi zemného plynu, ktoré nezávisia od aktuálnej spotreby sa hradia tak, že sadzba za distribučnú kapacitu plynu, fixná mesačná sadzba pre príslušnú distribučnú tarifu a fixná zložka ceny za prepravu sa nájomcovi fakturuje v pomernej výške a to podľa pomeru rezervovanej odbernej kapacity pre predmet nájmu k rezervovanej kapacite pre celé odberné miesto; v prípade nákladov odvádzania dažďovej vody podľa pomeru plochy strechy predmetu nájmu voči výmere plochy striech v celom areáli,
- **opravy, údržba a zmeny predmetu nájmu:** nájomca je povinný znášať výlučne na vlastné náklady všetky opravy, úpravy a zmeny predmetu nájmu, ako aj všetky náklady spojené súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel, a súčasne aj odstraňovanie havárií v rámci predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu, bez práva požadovať ich úhradu alebo započítanie voči Bratislavskému samosprávnemu kraju počas trvania nájmu, pričom v prípade, ak náklady na opravu, údržbu, opravy, úpravy, zmeny predmetu nájmu, alebo náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel a na odstraňovanie havárií presiahnu rozpočtové možnosti nájomcu, ten bude oprávnený zmluvu jednostranne ukončiť formou výpovede s 1 mesačnou výpovednou lehotou; **technické zhodnotenie predmetu nájmu** vykonané nájomcom sa pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu stáva bezodplatne vlastníctvom prenajímateľa; v ostatných prípadoch skončenia nájmu bude finančne vysporiadané vo výške zostatkovej hodnoty určenej rovnomerným znižovaním vstupnej hodnoty počas 10 rokov (1/120 mesačne),
- **výmena rozvodov tepla a ich zakrytie**: nájomca na vlastné náklady zabezpečí výmenu rozvodov tepla od kotolne k predmetu nájmu, ich zakrytie a obnovu, resp. vybudovanie prístupovej komunikácie tak, aby bol zabezpečený bezproblémový prístup a príjazd k vchodu do predmetu nájmu zo strany ihriska a k časti parcely č. 3282/23 a to pešo ako aj motorovými

vozidlami; výšku nákladov na zabezpečenie prác podľa predchádzajúcej vety si zmluvné strany vopred odsúhlasia, pričom hospodárnosť nákladov je nájomca povinný preukázať. Nájomca je oprávnený náklady na výmenu rozvodov tepla a nákladov na ich zakrytie postupne jednostranne započítavať s nájomným pričom nájomca pred započítavaním musí preukázať, že postupoval pri obstaraní tovarov a stavebných prác pri výmene rozvodov tepla a ich zakrytí v súlade so zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní, pričom v prípade ak zákazka na obstaranie tovarov a stavebných prác bude spadať pod výnimky podľa § 1 zákona o verejnom obstarávaní, bude povinný predložiť na overenie hospodárnosti cenové ponuky minimálne od piatich dodávateľov oprávnených dodať tovar resp. vykonať potrebné stavebné práce,

- **revízie:** nájomca zabezpečí a bude uchovávať revízie, odborné prehliadky a skúšky tých technických zariadení, ktoré bezprostredne súvisia s prevádzkou bazéna a športovísk v predmete nájmu a ku ktorým má nájomca reálny prístup a oprávnenie (napr. bazénová technológia, vzduchotechnika v časti predmetu nájmu, elektrické zariadenia v prevádzke). Revízie a kontroly stavebných častí a ostatných zariadení budovy mimo predmetu nájmu alebo tých, ku ktorým nájomca nemá prístup alebo oprávnenie, zabezpečuje prenajímateľ.
- **zábezpeka:** vo výške 1-násobku mesačného nájomného, zložená do 30 dní od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy,
- **podnájom:** nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do krátkodobého podnájmu, resp. umožniť jeho užívanie tretím osobám formou prenájmu plaveckých dráh alebo telocvične športovým klubom a organizáciám v súlade s účelom nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to za podmienky, že (i) podnájom alebo užívanie neobmedzí plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy, a (ii) tretia osoba sa zaviaže dodržiavať prevádzkové pravidlá a právne predpisy; predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa a oznámenie identifikácie podnájomníka/užívateľa a rozsahu užívania sa vyžaduje pri podnájme na iný ako športový účel alebo pri jednorázovom zverení do užívania na dobu dlhšiu ako 12 mesiacov,
- **poistenie:** nájomca je povinný do 3 mesiacov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy uzatvoriť a počas celej doby nájmu udržiavať poistenie predmetu nájmu (okrem pozemkov) na štandardné poistné riziká a poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
- **daň z nehnuteľností** za predmet nájmu nie je prenesená na nájomcu a znáša ju prenajímateľ,
- **odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa** je možné najmä v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo iného peňažného záväzku o viac ako 30 dní po splatnosti, užívania predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, prerušenia prevádzkovania bazéna pre športové kluby na viac ako 3 po sebe nasledujúce mesiace v kalendárnom roku bez objektívnych dôvodov, vykonania stavebných úprav bez súhlasu prenajímateľa, dania predmetu nájmu do podnájmu v rozpore so zmluvou, absencie poistenia alebo neumožnenia kontroly predmetu nájmu, alebo z dôvodu konania resp. opomenutia konania nájomcu, ktoré spôsobuje škodu na predmetu nájmu alebo v prípade ak konanie resp. opomenutie konania nájomcu odôvodňuje hrozbu vzniku škody na predmet nájmu, a to vždy po márnom uplynutí dodatočnej lehoty na nápravu v trvaní najmenej 15 dní,
- nájomná zmluva bude zo strany nájomcu podpísaná do 90 dní od schválenia tohto uznesenia; ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti B.1 platnosť,
- nájomná zmluva nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni skončenia nájmu podľa bodu B.4 tohto uznesenia, alebo B.5 tohto uznesenia; v prípade ak nájomná zmluva bude

podpísaná až po ukončení pôvodnej nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi dňa 16.05.2025 na základe uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 130/2024 zo dňa 13.12.2024 medzi Bratislavským samosprávnym krajom ako prenajímateľom a nájomcom **St. James International School, občianske združenie**, Adresa: Brusnicová 12132/24, 831 01 Bratislava-Nové Mesto, IČO: 42 179 751(ďalej aj ako „**pôvodná nájomná zmluva**"), nadobudne nájomná zmluva podľa tohto bodu B.1 účinnosť dňom nasledujúcom po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka

- podmienkou podpisu nájomnej zmluvy podľa bodu B.1 tohto uznesenia zo strany BSK je predchádzajúce platné uzatvorenie osobitnej dohody medzi BSK a Občianskym združením Plavecký klub Azeta, predmetom ktorej bude vysporiadanie spotreby energií v časti nákladov spotrebovaných pri prevádzke v rámci časti, ktorú mala PK AZETA v užívaní na základe podnájomnej zmluvy, t. j. bazénovú časť a telocvičňu za obdobie 06/2025 (vrátane) až do dňa skončenia pôvodnej nájomnej zmluvy a nákladov s tým súvisiacich, a to na základe skutočnej spotreby energií stanovenej podľa príslušných podružných meračov, a v prípade ak nie sú nainštalované, alebo neboli v časti daného obdobia nainštalované alebo riadne funkčné, tak na základe koeficientov podielu spotreby stanovených v zmysle Odborného posúdenia systému výroby a distribúcie tepla v areáli Na Pántoch 9, v Bratislave vypracovaného odborne spôsobilou osobou, ako aj vysporiadanie úhrady nákladov na zrážkovú vodu podľa pomeru podlahovej plochy striech a pomernej časti prislúchajúcej dane z nehnuteľnosti za rok 2025. Občianske združenie PK AZETA uhradí jemu prislúchajúcu časť nákladov v časti, ktorá nebola medzičasom už vysporiadaná, do 60 dní od účinnosti dohody, pričom časť sumy, maximálne do výšky 30 000 EUR môže byť uhradená v rovnomerných mesačných splátkach najviac počas 12 mesiacov, so stratou výhody splátok a vznikom práva BSK vypovedania nájomnej zmluvy podľa bodu B.1 v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek so splátok o viac ako 15 dní,
- podmienkou podpisu nájomnej zmluvy podľa bodu B.1 tohto uznesenia zo strany BSK je preukázanie platného a účinného uzatvorenia dohody medzi nájomcom a St. James International School, občianske združenie, v zmysle ktorej bude môcť občianske združenie St. James International School využívať priestor telocvične a plavárne pre potreby vlastného vyučovacieho procesu a pre potreby vlastných žiakov a to za nasledovných podmienok: poskytnutie dráh bazéna, za cenu vo výške 1/2 komerčného nájmu podľa aktuálneho cenníka nájomného pre iné kluby platného v príslušnom školskom roku. Predmetom užívania budú plavecké dráhy v rozsahu minimálne 25 dráhohodín týždenne. Plavecké dráhy budú poskytnuté počas pracovných dní, mimo školských prázdnin, v čase od 08:00 do 15:00 hod., ak nebude medzi stranami výslovne dohodnuté inak. Škola je povinná doručiť harmonogram požadovaného užívania najneskôr do 25. 8. pred začatím príslušného školského roka, aby PK Azeta mohla voľné kapacity ponúknuť ďalším záujemcom. Počas školského roka môže škola podať aj dodatočnú žiadosť o rozšírenie podnájmu telocvične a bazéna, resp. dráh bazéna; ak budú požadované kapacity v čase žiadosti neobsadené, Škola v plnom rozsahu zodpovedá za zdravie a bezpečnosť svojich žiakov a ďalších osôb, ktoré sa zúčastnia jej aktivít, za dodržiavanie právnych predpisov a prevádzkového poriadku, ako aj za poriadok, čistotu a odstránenie následkov svojich aktivít na športovisku, v šatniach a v súvisiacich priestoroch. Za vyššie uvedených podmienok poskytne nájomca škole minimálne 2 plavecké dráhy (prípadný vyšší počet dráhohodín a vyšší počet dráh je na dohode strán). Poskytnutie telocvične za cenu rovnajúcu sa alikvotnému pomeru na skutočnej spotrebe energií, a to podľa pomeru skutočného využívania telocvične zo strany školy. Ostatné podmienky sa analogicky vzťahujú z podmienok stanovených pre poskytovanie plaveckých dráh (pracovné dni mimo školských prázdnin, v čase od 08:00 do 15:00 hod, harmonogram doručený PK Azeta do 25.08 príslušného roka);

- nájomná zmluva bude obsahovať dojednanie, podľa ktorého prenajímateľ udeľuje nájomcovi svoj predchádzajúci súhlas s tým, aby nájomca žiadal, prijímal a použil grant, dotáciu, nenávratný finančný príspevok alebo inú formu verejnej alebo súkromnej finančnej podpory určenú na rekonštrukciu, obnovu, modernizáciu, opravu, technické zhodnotenie alebo vybavenie predmetu nájmu alebo zariadení predmetu nájmu, ak je takáto podpora v súlade s účelom nájmu a ak navrhovaný projekt nie je v rozpore s nájomnou zmluvou, právnymi predpismi alebo oprávnenými záujmami prenajímateľa. Ak poskytovateľ grantu, dotácie alebo inej finančnej podpory bude vyžadovať samostatný písomný súhlas vlastníka alebo správcu nehnuteľnosti, prenajímateľ sa zaväzuje takýto súhlas, potvrdenie, vyhlásenie alebo inú primerane požadovanú súčinnosť nájomcovi bez zbytočného odkladu poskytnúť, ak navrhovaný projekt nie je v rozpore s touto zmluvou, právnymi predpismi alebo oprávnenými záujmami prenajímateľa. Udelenie súhlasu nezakladá povinnosť prenajímateľa finančne sa podieľať na príslušnom projekte

B.2 ako **prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov **nájom nehnuteľného majetku** vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zapísaného na liste vlastníctva č. 2258 a liste vlastníctva č. 4265, ako aj majetku neevidovaného na liste vlastníctva, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, okres Bratislava III, obec Bratislava-Rača, katastrálne územie Rača, a to:

stavby:
- stavba: Škola so súp. č. 7700, postavená na pozemkoch parc. č. 3282/31, 3282/32, 3282/33, **okrem časti stavby prenajímanej Občianskemu združeniu Plavecký klub Azeta podľa vyššie uvedeného**,
- stavba: Stravovacia časť so súp. č. 7700, postavená na pozemku parc. č. 3282/34, **okrem časti stavby prenajímanej Občianskemu združeniu Plavecký klub Azeta podľa vyššie uvedeného**,
- stavba: Oplotenie areálu SOŠ (neevidovaná na LV),
- stavba: Oplotenie tenisového dvorca (neevidovaná na LV),
- stavba: Oplotenie tenisového ihriska – bežeckého areálu (neevidovaná na LV),
- stavba: Spevnené plochy areálu (neevidovaná na LV),
- stavba: Tenisový areál, postavený na pozemku parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV),
- stavba: Spevnené plochy – vnútroareálová komunikácia (neevidovaná na LV),
- stavba: Bežecký areál – ihrisko na pozemku parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV),
- stavba: Futbalové ihrisko na pozemku parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV),

časti pozemkov o celkovej výmere 49.225 m2 podľa prílohy 1/E s výnimkou časti pozemku 3282/23 podľa prílohy 1/D, tvorenej z pozemkov:
- časti pozemku parc. č. 3282/23, druh: ostatná plocha, o čiastočnej výmere 45 996 m2,
- pozemok parc. č. 3282/31, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1 804 m2,
- pozemok parc. č. 3282/32, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 916 m2,
- pozemok parc. č. 3282/33, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 675 m2,
- pozemok parc. č. 3282/34, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3 378 m2,
- pozemok parc. č. 3282/141, druh: ostatná plocha, o výmere 15 894 m2,
- pozemok parc. č. 3282/142, druh: ostatná plocha, o výmere 630 m2,

pričom **predmetom nájmu nie sú**
- stavba: Spol. techn. vybavenie kotolňa so súp. č. 9362, postavená na pozemku parc. č. 3282/35,
- stavba: Výmenníková stanica, postavená na pozemku parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV),
- stavba: Rozvody vody areálu,
- stavba: Kanalizačný rozvod areálu,
- stavba: Kanalizačné šachty areálu – napájacie,
- stavba: Elektrický rozvod areálu

- stavba: Rozvod plynu areálu (všetky neevidované na LV),
- pozemok parc. č. 3282/35, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 866 m2,

ktoré zostávajú v priamej správe Bratislavského samosprávneho kraja

v prospech nájomcu

St. James International School, občianske združenie

Adresa: Brusnicová 12132/24, 831 01 Bratislava-Nové Mesto

IČO: 42 179 751

s podmienkami:

- **doba nájmu:** doba určitá, od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do 01.12.2046,
- **účel nájmu:** prevádzkovanie školy (materskej a/alebo základnej a/alebo strednej) a školského zariadenia vrátane predškolských zariadení (jasle) a prevádzkovanie športových zariadení,
- **nájomné:** v období od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do 31.08.2027 v sume 1,- EURO; v období od 01.09.2027 do skončenia doby nájmu v sume **13.208,- EUR** EUR mesačne za celý predmet nájmu, s právom prenajímateľa každoročne jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR; spolu s povinnosťou nájomcu doplatiť sumu zodpovedajúcu plným 12tim mesačným nájom v prípade, ak k 01.09.2027 nezačne prevádzkovať školu alebo školské zariadenie v predmete nájmu,
- **termín začatia prevádzky školy:** nájomca je povinný začať v predmete nájmu prevádzkovať školu, t. j. zahájiť riadny vyučovací proces, najneskôr od 01.09.2027,
- **náklady na energie** znáša nájomca nad rámec nájomného, a to na základe skutočnej spotreby zistenej podružnými meračmi, fakturovanej prenajímateľom; nájomca sa pomerne podľa výšky spotreby elektrickej energie nájomcom voči spotrebe elektrickej energie celého areálu podieľa aj na stratách trafostanice, súčasne však platí, že nájomca sa podieľa na strate len v rozsahu, ktorý je obvyklý, primeraný a technicky odôvodniteľný, a nie na strate spôsobenej poruchou, zlým technickým stavom alebo neodbornou prevádzkou. Za obvyklú, primeranú a technicky odôvodniteľnú stratu sa považuje strata do výšky 7 % celkovej spotreby areálu; Fixné (paušálne) zložky úhrady voči dodávateľovi zemného plynu, ktoré nezávisia od aktuálnej spotreby sa hradia tak, že sadzba za distribučnú kapacitu plynu, fixná mesačná sadzba pre príslušnú distribučnú tarifu a fixná zložka ceny za prepravu sa nájomcovi fakturuje v pomernej výške a to podľa pomeru rezervovanej kapacity pre predmet nájmu k rezervovanej kapacite pre celé odberné miest; v prípade nákladov odvádzania dažďovej vody podľa pomeru plochy strechy predmetu nájmu voči výmere plochy striech v celom areáli,
- **správa a prevádzka kotolne:** nájomca sa bude podieľať na nákladoch správy kotolne v rozsahu 33%
- **oprava a údržba kotolne:** nájomca sa pomerne podieľa na nákladoch na údržbu a opravy kotolne a obnovu jej technického vybavenia, podľa maximálnych odberných kapacít pre predmet nájmu voči maximálnym odberným kapacitám celého odberného miesta,
- **opravy, údržba a zmeny predmetu nájmu:** nájomca je povinný znášať výlučne na vlastné náklady všetky opravy, úpravy a zmeny predmetu nájmu, ako aj všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel, a to počas celej doby nájmu, bez práva požadovať ich úhradu alebo započítanie voči Bratislavskému samosprávnemu kraju počas trvania nájmu alebo po jeho skončení a bez práva požadovať protihodnotu toho, o čo sa predmet nájmu zhodnotil činnosťou nájomcu; uvedené sa nevzťahuje na majetok vyňatý z predmetu nájmu podľa bodu B.1,
- **daň z nehnuteľností** za predmet nájmu znáša nájomca,

- **podnájom:** nájomca je oprávnený dať časť predmetu nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, ak podnájom slúži na účely priamo súvisiace so vzdelávaním, športovými, kultúrnymi alebo voľnočasovými aktivitami a podujatiami, a ak podnájom nie je dojednaný na dobu dlhšiu ako 12 mesiacov; nájomca je povinný každý podnájom vopred písomne oznámiť prenajímateľovi s uvedením podnájomcu, rozsahu a doby podnájmu; v ostatných prípadoch sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje pri podnájme na iný ako vyššie definovaný účel alebo pri jednorazovom zverení do užívania na dobu dlhšiu ako 12 mesiacov ako aj pri opakovanom zverení do užívania tomu istému subjektu alebo spriaznenému subjektu alebo majetkovo prepojenému subjektu s pôvodným subjektom ak celková doba presiahne 12 mesiacov,
- **poistenie:** nájomca je povinný do 3 mesiacov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy uzatvoriť a počas celej doby nájmu udržiavať poistenie predmetu nájmu (okrem pozemkov) na štandardné poistné riziká a poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
- **odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa** je možné najmä v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo iného peňažného záväzku o viac ako 30 dní po splatnosti, užívania predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, nezačatia prevádzkovania školy najneskôr od 01.09.2027, prerušenia prevádzkovania školy na viac ako 3 po sebe nasledujúce mesiace, vykonania stavebných úprav alebo zmien predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa, dania predmetu nájmu do podnájmu v rozpore so zmluvou, absencie poistenia alebo neumožnenia kontroly predmetu nájmu, a to vždy po márnom uplynutí dodatočnej lehoty na nápravu,
- nájomná zmluva bude zo strany nájomcu podpísaná do 90 dní od schválenia tohto uznesenia; ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti B.2 platnosť,
- nájomná zmluva nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni skončenia nájmu podľa bodu B.4,
- podmienkou podpisu nájomnej zmluvy zo strany BSK podľa bodu B.2 tohto uznesenia je predchádzajúce platné uzatvorenie osobitnej dohody medzi BSK a občianskym združením St. James International School, predmetom ktorej bude vysporiadanie spotreby energií za obdobie 06/2025 (vrátane) až do ukončenia Pôvodnej nájomnej zmluvy a nákladov s tým súvisiacich a to na základe skutočnej spotreby energií stanovenej podľa príslušných podružných meračov, a v prípade ak nie sú nainštalované, alebo neboli v časti daného obdobia nainštalované alebo riadne funkčné, tak na základe koeficientov podielu spotreby stanovených v zmysle Odborného posúdenia systému výroby a distribúcie tepla v areáli Na Pántoch 9, v Bratislave vypracovaného odborne spôsobilou osobou, ako aj vysporiadanie úhrady nákladov na zrážkovú vodu podľa pomeru podlahovej plochy striech a pomernej časti prislúchajúcej dane z nehnuteľnosti za rok 2025; zo strany občianskeho združenia ST. JAMES INTERNATIONAL SCHOOL sa na úhradu prislúchajúcich nákladov na energie, nákladov na zrážkovú vodu a dane z nehnuteľnosti v celom rozsahu použije zložená zábezpeka vo výške 57 003 EUR v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy; zostávajúca časť prislúchajúca pre občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL bude môcť byť uhradená v rovnomerných mesačných splátkach najviac počas 12 mesiacov, so stratou výhody splátok a vznikom práva BSK vypovedania nájomnej zmluvy podľa bodu B.2 v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek so splátok o viac ako 15 dní,
- zmluva bude obsahovať dojednanie, podľa ktorého prenajímateľ udeľuje nájomcovi svoj predchádzajúci súhlas s tým, aby nájomca žiadal, prijímal a použil grant, dotáciu, nenávratný

finančný príspevok alebo inú formu verejnej alebo súkromnej finančnej podpory určenú na rekonštrukciu, obnovu, modernizáciu, opravu, technické zhodnotenie alebo vybavenie predmetu nájmu alebo zariadení predmetu nájmu, ak je takáto podpora v súlade s účelom nájmu a ak navrhovaný projekt nie je v rozpore s touto zmluvou, právnymi predpismi alebo oprávnenými záujmami prenajímateľa. Ak poskytovateľ grantu, dotácie alebo inej finančnej podpory bude vyžadovať samostatný písomný súhlas vlastníka alebo správcu nehnuteľnosti, prenajímateľ sa zaväzuje takýto súhlas, potvrdenie, vyhlásenie alebo inú primerane požadovanú súčinnosť nájomcovi bez zbytočného odkladu poskytnúť, ak navrhovaný projekt nie je v rozpore s touto zmluvou, právnymi predpismi alebo oprávnenými záujmami prenajímateľa. Udelenie súhlasu nezakladá povinnosť prenajímateľa finančne sa podieľať na príslušnom projekte

B.3 zriadenie bezodplatného vecného bremena spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez pozemok parc. registra „C" č. 3282/23, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 46 776 m2, zapísaný na LV č. 2258, zriadené in personam v prospech Občianskeho združenia **St. James International School, občianske združenie**, Brusnicová 12132/24, 831 01 Bratislava-Nové Mesto, IČO: 42 179 751 a v prospech Občianskeho združenia **Plavecký klub Azeta** Adresa: Nádražná 34, 900 28 Ivanka pri Dunaji, IČO: 42 272 581, a to za nasledovných podmienok:

a) vecné bremeno sa zriadi v prospech PK AZETA na dobu určitú do skončenia nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu B.1 a v prospech ST. JAMES INTERNATIONAL na dobu určitú do skončenia nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu B.2 tohto uznesenia;
b) vecné bremeno sa zriadi v prospech PK AZETA len v prípade, ak Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja schválilo príslušný nájom podľa bodu B.1, tohto uznesenia a ak bola príslušná nájomná zmluva riadne uzatvorená;
c) vecné bremeno sa zriadi v prospech ST. JAMES INTERNATIONAL len v prípade, ak Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja schválilo príslušný nájom podľa bodu B.2, tohto uznesenia a ak bola príslušná nájomná zmluva riadne uzatvorená;
d) v rozsahu stanovenom na základe geometrického plánu na vytýčenie rozsahu vecného bremena spracovaného v súlade s prílohou 2 tohto uznesenia,
e) ST. JAMES INTERNATIONAL ako oprávnený z vecného bremena podpíše zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene najneskôr do uzatvorenia nájomnej zmluvy v zmysle bodu B.2 tohto uznesenia s tým, že ak v tejto lehote oprávnený z vecného bremena zmluvu budúcej zmluve o vecnom bremene nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti B.3 platnosť vo vzťahu k ST. JAMES INTERNATIONAL,
f) PK AZETA ako oprávnený z vecného bremena podpíše zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene najneskôr do uzatvorenia nájomnej zmluvy v zmysle bodu B.1 tohto uznesenia s tým, že ak v tejto lehote oprávnený z vecného bremena zmluvu budúcej zmluve o vecnom bremene nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti B.3 platnosť vo vzťahu k PK AZETA,
g) predmetom zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene bude záväzok zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o vecnom bremene, a to v lehote do 90 dní odo dňa úradného overenia geometrického plánu ako podkladu na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností,
h) podkladom na spracovanie geometrického plánu na zameranie rozsahu vecného bremena bude príloha 2 tohto uznesenia.

B.4 uzatvorenie dohody o skončení nájmu, predmetom ktorej bude skončenie nájmu založeného Zmluvou o nájme zo dňa 16.05.2025, uzatvorenou na základe uznesenia Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja č. 130/2024 zo dňa 13.12.2024 medzi Bratislavským samosprávnym krajom ako prenajímateľom a nájomcom

St. James International School, občianske združenie
Adresa: Lachova 1800/28, 851 03 Bratislava
IČO: 42 179 751

s podmienkami:

- nájom založený Pôvodnou nájomnou zmluvou skončí dňom nadobudnutia účinnosti dohody o skončení nájmu, pričom St. James International je povinný podpísať dohodu do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia inak uznesenie stráca platnosť,
- dohoda o skončení nájmu nadobudne účinnosť výlučne za predpokladu, že súčasne nadobudnú platnosť (t. j. budú riadne podpísané všetkými zmluvnými stranami) obe nájomné zmluvy podľa bodov B.1 a B.2 tohto uznesenia; ak ktorákoľvek z nich nebude riadne uzatvorená, nájom založený pôvodnou nájomnou zmluvou trvá nezmenene ďalej, a BSK je oprávnený od dohody o skončení nájmu okamžite odstúpiť,
- dohoda o skončení nájmu podľa bodu B.4 bude obsahovať dojednanie, podľa ktorého si Bratislavský samosprávny kraj neuplatní zmluvnú pokutu podľa čl. IX ods. 10 v spojení s čl. X ods. 3 písm. c) pôvodnej nájomnej zmluvy, nakoľko k skončeniu nájmu dochádza na základe rozhodnutia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja a na to nadväzujúcej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, ani zmluvnú pokutu podľa článku V ods. 5 pôvodnej nájomnej zmluvy z dôvodu, že dochádza k uzatvoreniu dohody/dohôd o vysporiadaní nákladov na spotrebu energií podľa bodov B.1 a B.2, ktorej/ktorých uzatvorenie je podmienkou na uzatvorenie nájomných zmlúv podľa bodu B.1 a B.2 tohto uznesenia, ani nájomné za mesiace od 01.09.2026 do dňa skončenia Pôvodnej nájomnej zmluvy z dôvodu, že v prípade schválenia tohto uznesenia nájomca žiada nájomné do 01.09.2027 vo výške 1 EURO z dôvodu odloženia spustenia prevádzky školy z ním uvedených dôvodov popísaných v tomto materiáli,
- dňom skončenia pôvodnej nájomnej zmluvy zanikajú všetky podnájomné vzťahy založené na jej základe,
- dohoda o skončení nájmu bude zo strany nájomcu podpísaná do 90 dní od schválenia tohto uznesenia; ak v tejto lehote nájomca dohodu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť v tejto časti B.4 a v časti B.2 a Bratislavský samosprávny kraj postupuje podľa bodu B.5 tohto uznesenia,

B.5 pre prípad, ak občianske združenie St. James International School nepodpíše dohodu o skončení nájmu v lehote podľa bodu B.4 tohto uznesenia, nájom založený pôvodnou nájomnou zmluvou ukončí BSK odstúpením od zmluvy za predpokladu splnenia zákonných a zmluvných podmienok na odstúpenie od pôvodnej nájomnej zmluvy, ako jednostranným právnym úkonom BSK, uskutočneným v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy, a uzatvorí nájomnú zmluvu podľa bodu B.1 tohto uznesenia len s Občianskym združením Plavecký klub Azeta,

s tým, že:

- dohoda o skončení nájmu podľa bodu B.4 tohto uznesenia sa v tomto prípade neuzatvára a body B.2 a B.4 tohto uznesenia sa neuplatnia,
- nároky Bratislavského samosprávneho kraja z pôvodnej nájomnej zmluvy, vrátane nárokov na zmluvné pokuty a na nájomné, zostávajú v celom rozsahu zachované,
- dňom zániku nájmu založeného pôvodnou nájomnou zmluvou zanikajú všetky podnájomné vzťahy založené na jej základe,
- podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa bodu B.1 tohto uznesenia je v tomto prípade predchádzajúce platné uzatvorenie dohody medzi Bratislavským samosprávnym krajom

a Občianskym združením Plavecký klub Azeta o vysporiadaní nákladov, predmetom ktorej bude vysporiadanie spotreby energií v časti nákladov spotrebovaných v rámci časti, ktorú mala PK AZETA v užívaní na základe podnájomnej zmluvy, t. j. bazénovú časť a telocvičňu za obdobie 06/2025 (vrátane) až do ukončenia pôvodnej nájomnej zmluvy a nákladov s tým súvisiacich, a to na základe skutočnej spotreby energií stanovenej podľa príslušných podružných meračov, a v prípade ak nie sú nainštalované, alebo neboli v časti daného obdobia nainštalované alebo riadne funkčné, tak na základe koeficientov podielu spotreby stanovených v zmysle Odborného posúdenia systému výroby a distribúcie tepla v areáli Na Pántoch 9, v Bratislave vypracovaného odborne spôsobilou osobou, ako aj vysporiadanie úhrady nákladov na zrážkovú vodu podľa pomeru podlahovej plochy striech a pomernej časti prislúchajúcej dane z nehnuteľnosti za rok 2025. Občianske združenie Plavecký klub Azeta uhradení jemu prislúchajúcu časť nákladov v časti, ktorá nebola medzičasom už vysporiadaná do 60 dní od účinnosti dohody, pričom časť sumy, maximálne do výšky 30 000 EUR, môže byť uhradená v rovnomerných mesačných splátkach najviac počas 12 mesiacov, so stratou výhody splátok a vznikom práva BSK vypovedať nájomnú zmluvu podľa bodu B.1 tohto uznesenia v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek zo splátok o viac ako 15 dní,

- podmienka uzatvorenia osobitnej dohody medzi Občianskym združením Plavecký klub Azeta a občianskym združením St. James International School o užívaní plavárne a telocvične podľa bodu B.1, sa v tomto prípade neuplatní,
- vecné bremeno podľa bodu B.3 tohto uznesenia sa v tomto prípade zriadi len v prospech Občianskeho združenia Plavecký klub Azeta,
- nájomná zmluva podľa bodu B.1 tohto uznesenia nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zániku nájmu založeného Pôvodnou nájomnou zmluvou.

VERZIA 2

Návrh uznesenia

UZNESENIE č. .../2026
zo dňa 18. 09. 2026

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A berie na vedomie

informáciu o priebehu rokovaní Úradu Bratislavského samosprávneho kraja s občianskym združením St. James International School a s Občianskym združením Plavecký klub Azeta vedených na základe požiadavky vznesenej poslancami Bratislavského samosprávneho kraja na spoločnom rokovaní komisií Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja dňa 13.04.2026, predmetom ktorej bolo vyčlenenie traktu bazénovej (športovej) časti stavebných objektov z predmetu nájmu Občianskeho združenia St. James International School a jeho prenechanie do nájmu Občianskemu združeniu Plavecký klub Azeta na základe samostatnej nájomnej zmluvy

B schvaľuje

B.1 ako **prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov **nájom nehnuteľného majetku** vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zapísaného na liste vlastníctva č. 2258, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, okres Bratislava III, obec Bratislava-Rača, katastrálne územie Rača, a to:

a. časť stavby: škola so súp. č. 7700, v rozsahu bloku D 1/4 v rozsahu v ktorom je postavená na pozemku s parc. č. 3282/33, evidovaná na LV č. 2258,
b. časť stavby: stravovacia časť so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/34, evidovaná na LV č. 2258, a to v rozsahu bloku D 1/4 podľa nákresu,
c. grafické vyznačenie stavebných nehnuteľností, ktoré tvoria športový blok D1/4 je v prílohe č. 1/A. Grafické znázornenie vnútorného členenia (schématický pôdorys) športového bloku D1/4 je príloha 1/B (prvé nadzemné podlažie) a 1/C (druhé nadzemné podlažie).
d. časť pozemku s parc. č. 3282/23, evidovaný na LV č. 2258 v rozsahu 780 m 2 podľa grafickej prílohy č. 1/D

Pre vyvrátenie akýchkoľvek pochybností sa športový blok D1/4 definuje ako nehnuteľnosť (nehnuteľná vec). Ako celok je riešená aj stavebne. Vyznačená časť stavby podľa písm. b) je stavebno – technicky oddelená od zvyšnej časti budovy a je prepojená práve s časťou budovy podľa písm. a), čo preukazuje aj grafické znázornenie prvého a druhého nadzemného podlažia v prílohe. Časť stavby podľa písmena a. a b. vyššie sa prenajíma ako časť nehnuteľnosti vrátane základov, strechy, chodieb, obvodových múrov, priečelí, vchodov, schodíšť, terás, podkroví, vodorovných nosných konštrukcií, izolačných konštrukcií, zvislých nosných konštrukcií, technologických zariadení, vnútorných rozvodov vody, kanalizácie, elektrickej energie, teplovodných vedení, vykurovacích vedení a zariadení,

v prospech nájomcu

Občianske združenie Plavecký klub Azeta

Adresa: Nádražná 34, 900 28 Ivanka pri Dunaji

IČO: 42 272 581

s podmienkami:

- **doba nájmu:** doba určitá, od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do 31.12.2046,
- **účel nájmu:** prevádzkovanie športových zariadení, najmä plavárne (bazéna) a súvisiacich športovísk, organizovanie tréningovej, záujmovej, výcvikovej a športovo-rekreačnej činnosti a sprievodných aktivít pre verejnosť, deti a mládež, ako aj poskytovanie doplnkových služieb nevyhnutných pre prevádzku športovísk (recepcia, šatne, hygienické zázemie),
- **nájomné:** 4 000,- EUR mesačne za celý predmet nájmu, s právom prenajímateľa každoročne jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien („spotrebiteľské ceny úhrnom") vyhlásenú Štatistickým úradom SR, s účinnosťou od nájomného za mesiac marec príslušného kalendárneho roka,
- **náklady na energie** znáša nájomca nad rámec nájomného, a to v sume určenej na základe skutočnej spotreby zistenej podružnými meračmi pre predmet nájmu, fakturovanej prenajímateľom; nájomca sa pomerne podľa výšky spotreby elektrickej energie nájomcom voči spotrebe elektrickej energie celého areálu podieľa aj na stratách trafostanice, súčasne však platí, že nájomca sa podieľa na strate len v rozsahu, ktorý je obvyklý, primeraný a technicky odôvodniteľný, a nie na strate spôsobenej poruchou, zlým technickým stavom alebo neodbornou prevádzkou. Za obvyklú, primeranú a technicky odôvodniteľnú stratu sa považuje strata do výšky 7 % celkovej spotreby areálu; Fixné (paušálne) zložky úhrady voči dodávateľovi zemného plynu, ktoré nezávisia od aktuálnej spotreby sa hradia tak, že sadzba za distribučnú kapacitu plynu, fixná mesačná sadzba pre príslušnú distribučnú tarifu a fixná zložka ceny za prepravu sa nájomcovi fakturuje v pomernej výške a to podľa pomeru rezervovanej odbernej kapacity pre predmet nájmu k rezervovanej kapacite pre celé odberné miesto; v prípade nákladov odvádzania dažďovej vody podľa pomeru plochy strechy predmetu nájmu voči výmere plochy striech v celom areáli,
- **opravy, údržba a zmeny predmetu nájmu:** nájomca je povinný znášať výlučne na vlastné náklady všetky opravy, úpravy a zmeny predmetu nájmu, ako aj všetky náklady spojené súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel, a súčasne aj odstraňovanie havárií v rámci predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu, bez práva požadovať ich úhradu alebo započítanie voči Bratislavskému samosprávnemu kraju počas trvania nájmu, pričom v prípade, ak náklady na opravu, údržbu, opravy, úpravy, zmeny predmetu nájmu, alebo náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel a náklady odstraňovanie havárií presiahnu rozpočtové možnosti nájomcu, ten bude oprávnený zmluvu jednostranne ukončiť formou výpovede s 1 mesačnou výpovednou lehotou; technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom sa pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu stáva bezodplatne vlastníctvom prenajímateľa; v ostatných prípadoch skončenia nájmu bude finančne vysporiadané vo výške zostatkovej hodnoty určenej rovnomerným znižovaním vstupnej hodnoty počas 10 rokov (1/120 mesačne),
- **výmena rozvodov tepla a ich zakrytie**: nájomca na vlastné náklady zabezpečí výmenu rozvodov tepla od kotolne k predmetu nájmu, ich zakrytie a obnovu, resp. vybudovanie prístupovej komunikácie tak, aby bol zabezpečený bezproblémový prístup a príjazd k vchodu do predmetu nájmu zo strany ihriska a k časti parcely č. 3282/23 a to pešo ako aj motorovými vozidlami,; výšku nákladov na zabezpečenie prác podľa predchádzajúcej vety si zmluvné strany

vopred odsúhlasia, pričom hospodárnosť nákladov je nájomca povinný preukázať. Nájomca je oprávnený náklady na výmenu rozvodov tepla a nákladov na ich zakrytie postupne jednostranne započítavať s nájomným pričom nájomca pred započítavaním musí preukázať, že postupoval pri obstaraní tovarov a stavebných prác pri výmene rozvodov tepla a ich zakrytí v súlade so zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní, pričom v prípade ak zákazka na obstaranie tovarov a stavebných prác bude spadať pod výnimky podľa § 1 zákona o verejnom obstarávaní, bude povinný predložiť na overenie hospodárnosti cenové ponuky minimálne od piatich dodávateľov oprávnených dodať tovar resp. vykonať potrebné stavebné práce,

- **revízie:** nájomca zabezpečí a bude uchovávať revízie, odborné prehliadky a skúšky tých technických zariadení, ktoré bezprostredne súvisia s prevádzkou bazéna a športovísk v predmete nájmu a ku ktorým má nájomca reálny prístup a oprávnenie (napr. bazénová technológia, vzduchotechnika v časti predmetu nájmu, elektrické zariadenia v prevádzke). Revízie a kontroly stavebných častí a ostatných zariadení budovy mimo predmetu nájmu alebo tých, ku ktorým nájomca nemá prístup alebo oprávnenie, zabezpečuje prenajímateľ.
- **zábezpeka:** vo výške 1-násobku mesačného nájomného, zložená do 30 dní od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy,
- **podnájom:** nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do krátkodobého podnájmu, resp. umožniť jeho užívanie tretím osobám formou prenájmu plaveckých dráh alebo telocvične športovým klubom a organizáciám v súlade s účelom nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to za podmienky, že (i) podnájom alebo užívanie neobmedzí plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy, a (ii) tretia osoba sa zaviaže dodržiavať prevádzkové pravidlá a právne predpisy; predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa a oznámenie identifikácie podnájomníka/užívateľa a rozsahu užívania sa vyžaduje pri podnájme na iný ako športový účel alebo pri jednorázovom zverení do užívania na dobu dlhšiu ako 12 mesiacov,
- **poistenie:** nájomca je povinný do 3 mesiacov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy uzatvoriť a počas celej doby nájmu udržiavať poistenie predmetu nájmu (okrem pozemkov) na štandardné poistné riziká a poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
- **daň z nehnuteľností** za predmet nájmu nie je prenesená na nájomcu a znáša ju prenajímateľ,
- **odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa** je možné najmä v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo iného peňažného záväzku o viac ako 30 dní po splatnosti, užívania predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, prerušenia prevádzkovania bazéna pre športové kluby na viac ako 3 po sebe nasledujúce mesiace v kalendárnom roku bez objektívnych dôvodov, vykonania stavebných úprav bez súhlasu prenajímateľa, dania predmetu nájmu do podnájmu v rozpore so zmluvou, absencie poistenia alebo neumožnenia kontroly predmetu nájmu, alebo z dôvodu konania resp. opomenutia konania nájomcu, ktoré spôsobuje škodu na predmetu nájmu alebo v prípade ak konanie resp. opomenutie konania nájomcu odôvodňuje hrozbu vzniku škody na predmet nájmu, a to vždy po márnom uplynutí dodatočnej lehoty na nápravu v trvaní najmenej 15 dní,
- nájomná zmluva bude zo strany nájomcu podpísaná do 90 dní od schválenia tohto uznesenia B.1; ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti B.1 platnosť,
- nájomná zmluva nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zániku nájmu založeného pôvodnou nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi dňa 16.05.2025 na základe uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 130/2024 zo dňa 13.12.2024 medzi Bratislavským samosprávnym krajom ako prenajímateľom a nájomcom **St. James**

International School, občianske združenie, Adresa: Brusnicová 12132/24, 831 01 Bratislava-Nové Mesto, IČO: 42 179 751(ďalej aj ako „**pôvodná nájomná zmluva**"), na základe jednostranného právneho úkonu Bratislavského samosprávneho kraja podľa bodu B.3 tohto uznesenia,

- podmienkou podpisu nájomnej zmluvy zo strany BSK podľa bodu B.1 tohto uznesenia je predchádzajúce platné uzatvorenie dohody medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Občianskym združením Plavecký klub Azeta o vysporiadaní nákladov, predmetom ktorej bude vysporiadanie spotreby energií v časti nákladov spotrebovaných v rámci časti, ktorú mala PK AZETA v užívaní na základe podnájomnej zmluvy, t. j. bazénovú časť a telocvičnu za obdobie 06/2025 (vrátane) až do ukončenia Pôvodnej nájomnej zmluvy a nákladov s tým súvisiacich, a to na základe skutočnej spotreby energií stanovenej podľa príslušných podružných meračov, a v prípade ak nie sú nainštalované, alebo neboli v časti daného obdobia nainštalované alebo riadne funkčné, tak na základe koeficientov podielu spotreby stanovených v zmysle Odborného posúdenia systému výroby a distribúcie tepla v areáli Na Pántoch 9, v Bratislave vypracovaného odborne spôsobilou osobou, ako aj vysporiadanie úhrady nákladov zrážkovú vodu podľa pomeru podlahovej plochy striech a pomernej časti prislúchajúcej dane z nehnuteľnosti za rok 2025; prislúchajúca suma, bude zo strany Občianskeho združenia Plavecký klub Azeta uhradená v časti, ktorá nebola medzičasom už vysporiadaná, do 60 dní od účinnosti dohody, pričom časť sumy, maximálne do výšky 30 000 EUR, môže byť uhradená v rovnomerných mesačných splátkach najviac počas 12 mesiacov, so stratou výhody splátok v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek splátky o viac ako 15 dní a s možnosťou vypovedania nájomnej zmluvy podľa bodu B.1 tohto uznesenia v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek zo splátok o viac ako 15 dní,
- nájomná zmluva bude obsahovať dojednanie, podľa ktorého prenajímateľ udeľuje nájomcovi svoj predchádzajúci súhlas s tým, aby nájomca žiadal, prijímal a použil grant, dotáciu, nenávratný finančný príspevok alebo inú formu verejnej alebo súkromnej finančnej podpory určenú na rekonštrukciu, obnovu, modernizáciu, opravu, technické zhodnotenie alebo vybavenie predmetu nájmu alebo zariadení predmetu nájmu, ak je takáto podpora v súlade s účelom nájmu a ak navrhovaný projekt nie je v rozpore s touto zmluvou, právnymi predpismi alebo oprávnenými záujmami prenajímateľa. Ak poskytovateľ grantu, dotácie alebo inej finančnej podpory bude vyžadovať samostatný písomný súhlas vlastníka alebo správcu nehnuteľnosti, prenajímateľ sa zaväzuje takýto súhlas, potvrdenie, vyhlásenie alebo inú primerane požadovanú súčinnosť nájomcovi bez zbytočného odkladu poskytnúť, ak navrhovaný projekt nie je v rozpore s touto zmluvou, právnymi predpismi alebo oprávnenými záujmami prenajímateľa. Udelenie súhlasu nezakladá povinnosť prenajímateľa finančne sa podieľať na príslušnom projekte

B.2 zriadenie bezodplatného vecného bremena spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez pozemok parc. registra „C" č. 3282/23, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 46 776 m2, zapísaný na LV č. 2258, zriadené in personam v prospech Občianskeho združenia **Plavecký klub Azeta** Adresa: Nádražná 34, 900 28 Ivanka pri Dunaji, IČO: 42 272 581, a to za nasledovných podmienok:

a) vecné bremeno sa zriadi v prospech PK AZETA na dobu určitú do skončenia nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu B.1 tohto uznesenia;
b) vecné bremeno sa zriadi v prospech PK AZETA len v prípade, ak Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja schválilo príslušný nájom podľa bodu B.1 tohto uznesenia a ak bola príslušná nájomná zmluva riadne uzatvorená;

c) v rozsahu stanovenom na základe geometrického plánu na vytýčenie rozsahu vecného bremena spracovaného v súlade s prílohou 2 tohto uznesenia,
d) PK AZETA ako oprávnený z vecného bremena podpíše zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene najneskôr do uzatvorenia nájomnej zmluvy v zmysle bodu B.1 tohto uznesenia s tým, že ak v tejto lehote oprávnený z vecného bremena zmluvu budúcej zmluve o vecnom bremene nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti B.2 platnosť vo vzťahu k PK AZETA,
e) predmetom zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene bude záväzok zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o vecnom bremene, a to v lehote do 90 dní odo dňa úradného overenia geometrického plánu ako podkladu na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností,
f) podkladom na spracovanie geometrického plánu na zameranie rozsahu vecného bremena bude príloha 2 tohto uznesenia.

B.3 ukončenie nájmu založeného pôvodnou nájomnou zmluvou jednostranným právnym úkonom Bratislavského samosprávneho kraja, uskutočneným v zmysle pôvodného znenia nájomnej zmluvy za predpokladu, že budú na to splnené všetky zmluvné a zákonné podmienky,

s tým, že:

- dohoda o skončení nájmu založeného Pôvodnou nájomnou zmluvou sa v tomto prípade neuzatvára,
- nároky Bratislavského samosprávneho kraja z pôvodnej nájomnej zmluvy, vrátane nárokov na zmluvné pokuty a na nájomné, zostávajú v celom rozsahu zachované,
- dňom zániku nájmu založeného pôvodnou nájomnou zmluvou zanikajú všetky podnájomné vzťahy založené na jej základe,
- nájomná zmluva podľa bodu B.1 tohto uznesenia nadobudne účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka, najskôr však dňom nasledujúcim po dni zániku nájmu založeného Pôvodnou nájomnou zmluvou,

Dôvodová správa

Úvod

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej aj ako „**Zastupiteľstvo BSK**“) uznesením č. 36/2023 zo dňa 31.03.2023 schválilo vyradenie a zrušenie Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Na pántoch 9, v Bratislave (ďalej aj ako „**SOŠ**“) so súčasťami školský internát, školská jedáleň a centrum voľného času zo siete škôl a školských zariadení Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky. Súčasne v bode B.3 uvedeného uznesenia zaviazalo riaditeľku Úradu Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej aj ako „**Úrad BSK**“) hľadať budúce možné využitie objektu zrušenej školy prednostne formou nájmu, s cieľom zachovania účelového určenia majetku, t. j. školstvo, vzdelávanie a šport.

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej aj ako „**BSK**“) najskôr oslovil všetky ministerstvá a ostatné ústredné orgány štátnej správy, ako aj miestnu samosprávu, s výzvou na prejavenie záujmu o dlhodobý prenájom areálu ako celku v zmysle jeho účelového určenia. Žiadna z oslovených inštitúcií záujem neprejavila.

Na základe uvedeného pristúpil BSK k vyhláseniu obchodnej verejnej súťaže na nájom majetku, a to postupne v štyroch kolách:

- **I. kolo OVS** – vyhlásené uznesením č. 22/2024 zo dňa 12.04.2024, s minimálnym mesačným nájomným 72 772,46 EUR – bezúspešné,
- **II. kolo OVS** – vyhlásené uznesením č. 31/2024 zo dňa 15.05.2024 za upravených podmienok – bezúspešné,
- **III. kolo OVS** – vyhlásené uznesením č. 36/2024 zo dňa 21.06.2024 – bezúspešné,
- **IV. kolo OVS** – vyhlásené uznesením č. 75/2024 zo dňa 20.09.2024, s minimálnym mesačným nájomným 19 001,- EUR za celý predmet nájmu od 01.09.2026, pričom za obdobie od účinnosti nájomnej zmluvy do 31.08.2026 bolo nájomné stanovené fixne v sume 1,- EUR.

Zníženie minimálnej ceny nájmu v IV. kole OVS oproti I. kolu vychádzalo z opakovaného nezáujmu trhu a z rozsahu investície, ktorú musí nájomca do areálu vložiť, aby ho uviedol do stavu spôsobilého na prevádzku školy.

IV. kolo obchodnej verejnej súťaže a jej výsledok

Oznámenie o vyhlásení IV. kola OVS bolo zverejnené dňa 08.10.2024 na úradnej tabuli BSK, dňa 14.10.2024 na centrálnej úradnej tabuli a v regionálnej tlači. V lehote na predkladanie ponúk boli doručené dva návrhy:

- dňa 07.11.2024 návrh **Občianskeho združenia DreamLand**, Lachova 1800/28, 851 03 Bratislava, IČO: 42 179 751, toto občianske združenie sa neskôr premenovalo na ST. JAMES INTERNATIONAL SCHOOL (ďalej aj ako „**Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL**“),
- dňa 08.11.2024 návrh spoločnosti **Security management, s.r.o.**, M. Marečka 9, 841 08 Bratislava, IČO: 35 870 494.

Komisia na otváranie ponúk konštatovala, že ponuka občianskeho združenia ST. JAMES INTERNATIONAL obsahovala všetky náležitosti a splnila podmienky súťaže, zatiaľ čo ponuka spoločnosti Security management, s.r.o. podmienky súťaže nesplnila (ponúknutá cena 3 000,- EUR mesačne oproti minimálnej cene 19 001,- EUR mesačne, neúplné čestné vyhlásenia, nesúhlas s viacerými článkami návrhu nájomnej zmluvy a nepredloženie dokladu o úhrade zábezpeky), a preto ju do súťaže neprijala. Z dôvodu predloženia jedinej platnej ponuky sa elektronická aukcia nerealizovala.

Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 13.12.2024 uznesením č. 130/2024 schválilo nájom nehnuteľného majetku v areáli Na pántoch 9 v prospech úspešného uchádzača občianskeho združenia ST. JAMES INTERNATIONAL za nájomné vo výške 19 001,- EUR mesačne od 01.09.2026 do skončenia doby

nájmu (do 01.12.2054), pri nájomnom vo výške 1,- EUR za obdobie do 31.08.2026. Nakoľko občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL neprejavilo záujem o nájom stavby Ubytovacieho zariadenia (internátu), Zastupiteľstvo BSK súčasne schválilo zriadenie bezodplatného vecného bremena v práve vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 3282/23 v prospech úspešného uchádzača.

Podnet komisií Zastupiteľstva BSK a priebeh rokovaní

Občianske združenie PK Azeta so sídlom Nádražná 34, 900 28 Ivanka pri Dunaji, IČO: 42 272 581 (ďalej aj ako „PK Azeta") v areáli dlhodobo pôsobí, nakoľko ešte pred uzatvorením pôvodnej nájomnej zmluvy v roku 2025 s občianskym združením ST. JAMES INTERNATIONAL malo občianske združenie PK AZETA uzatvorenú zmluvu so Strednou odbornou školy hotelových služieb a obchodu Na Pántoch 9, v zmysle ktorej pôsobilo v rámci bazénového bloku od roku 2016. Pôvodná nájomná zmluva uzatvorená s občianskym združením ST. JAMES INTERNATIONAL ako výsledok IV. kola obchodnej verejnej súťaže (ďalej aj ako „pôvodná nájomná zmluva") v čl. IX ods. 17 priamo zaviazala občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL uzatvoriť s PK Azeta podnájomnú zmluvu na športový blok D1/4 za cenu 1,- EUR, avšak len na dobu určitú do 30.06.2025, s tým, že o prípadnom predĺžení podnájmu mali strany viesť rokovania. Medzi stranami bola dohodnutá dlhodobá podnájomná zmluva, avšak z dôvodu nezhôd pri jej plnení ako aj pri určení zodpovednostných vzťahov situácia vyústila až do súdnych sporov medzi oboma stranami ako aj ku komplikáciám a obmedzeniam pri realizácii aktivít strán v rámci areálu. Na základe následných podnetov poslancov Zastupiteľstva BSK bolo preto zvolané spoločné rokovanie komisií Zastupiteľstva BSK, ktorého sa zúčastnili aj zástupcovia občianskeho združenia PK AZETA a ST. JAMES INTERNATIONAL.

Na spoločnom rokovaní komisií Zastupiteľstva BSK dňa 13.04.2026 poslanci Zastupiteľstva BSK ako orgánu oprávneného rozhodovať o nakladaní s majetkom samosprávneho kraja požiadali Úrad BSK, aby otvoril rokovania so zástupcami dotknutých občianskych združení, za účelom úpravy nájomného vzťahu s občianskym združením ST. JAMES INTERNATIONAL vo vzťahu k areálu Na pántoch tak, že sa z predmetu nájmu vyčlení časť budovy/nehnuteľnosti - bazénovej (športovej) časti a telocvične – športový blok D1/4 – a tento sa na základe samostatnej nájomnej zmluvy prenechá do nájmu PK AZETA.

Na základe uvedeného záveru začal Úrad BSK s oboma občianskymi združeniami sériu rokovaní o podmienkach samostatnej nájomnej zmluvy pre PK AZETA a o podmienkach nájmu zostávajúcej časti areálu pre občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL. Východiskom pozície Úradu BSK boli podmienky pôvodnej nájomnej zmluvy, ktorá bola výsledkom IV. kola obchodnej verejnej súťaže, a to najmä rozsah zodpovednosti nájomcu za predmet nájmu podľa čl. VI ods. 1 a 2 pôvodnej nájomnej zmluvy, t. j. znášanie všetkých nákladov na opravy, úpravy, údržbu, investície a modernizáciu predmetu nájmu bez nároku na ich refundáciu počas trvania nájmu ani po jeho skončení; ďalej výška nájomného 19 001,- EUR mesačne, ktorú Úrad BSK navrhoval rozdeliť medzi oba subjekty pomerne podľa výmery podlahovej plochy pripadajúcej na ich časť predmetu nájmu (pri podlahovej ploche 18 254,4 m2 ide o 12,55 EUR/m2/rok); a napokon prenesenie povinnosti úhrady dane z nehnuteľností na nájomcu, ktorá za predmet nájmu predstavovala za rok 2025 sumu 86 261,55 EUR.

Obe strany, t. j. aj občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL aj Občianske združenie PK AZETA tieto podmienky žiadalo upraviť.

PK AZETA vo svojom návrhu predloženom **do rokovania komisií Zastupiteľstva BSK** žiadalo obmedziť svoju zodpovednosť za predmet nájmu na bežnú údržbu a drobné opravy do celkovej výšky 5 000 EUR ročne s tým, že ostatnú starostlivosť vrátane kapitálových opráv a investícií znáša BSK ako prenajímateľ, pričom na nej sa PK AZETA chcelo podieľať príspevkom do fondu opráv vo výške 2 000 EUR mesačne. Nájomné PK AZETA navrhoval vo výške 1 000 EUR mesačne za celý predmet nájmu (2,69 EUR/m2/rok), žiadalo neprenesenie povinnosti úhrady dane z nehnuteľností na nájomcu a dobu nájmu do 31.12.2046 s možnosťou predčasného skončenia zo strany BSK v prípade potreby opravy alebo investície s predpokladanými nákladmi nad 500 000 EUR bez DPH, podmienenou finančným vysporiadaním zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia financovaného nájomcom. Ďalšie požadované úpravy, najmä režim podnájmov, boli obsiahnuté

v návrhu uznesenia v materiáli predloženom na rokovanie komisií dňa 07.09.2026. Svoj návrh PK AZETA odôvodňovalo ekonomickými možnosťami občianskeho združenia a potrebou zabezpečiť dlhodobú udržateľnosť prevádzky športového areálu, ako aj doterajšou starostlivosťou o športovisko, do ktorého z vlastných zdrojov podľa tvrdení PK AZETA investovalo približne 100 000 EUR a počas leta 2026 ďalších približne 15 000 EUR na odstránenie havarijných porúch a prípravu bazéna na sezónu 2026/2027.

Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL s režimom zodpovednosti za predmet nájmu podľa čl. VI ods. 1 a 2 pôvodnej nájomnej zmluvy **v materiály predkladanom do komisií Zastupiteľstva BSK** súhlasilo, žiadalo však vyčlenenie technobloku, t. j. kotolne so súp. č. 9362 s pozemkom parc. č. 3282/35 o výmere 866 m2, výmenníkovej stanice a areálových rozvodov vody, kanalizácie, elektriny a plynu, z predmetu nájmu a ich ponechanie v priamej správe BSK; odôvodňovalo to tým, že tieto zariadenia slúžia viacerým subjektom v areáli, okrem nájomcu aj BSK ako vlastníkovi internátu, PK AZETA ako nájomcovi športového bloku a ďalším odberateľom (SWAN, a. s., Inštitút výskumu samospráv a medziregionálnych vzťahov SR). Na správe kotolne navrhovalo podieľať sa jednou tretinou nákladov a na jej opravách, úpravách a obnove technického vybavenia pomerne podľa odberných kapacít. Nájomné požadoval ST. JAMES INTERNATIONAL vo výške 7 000 EUR mesačne (6,58 EUR/m2/rok) s odôvodnením, že predmet nájmu sa zmenšuje o športový blok s výmerou viac ako 4 000 m2 a o technoblok s výmerou viac ako 1 000 m2, o časť pozemkov, ktoré žiada do nájmu PK AZETA a znižuje sa tým aj ekonomická využiteľnosť predmetu nájmu. Rovnako ako PK AZETA žiadal aj ST. JAMES INTERNATIONAL, aby BSK povinnosť úhrady dane z nehnuteľností na nájomcu neprenášal.

Začiatok plnenia plnej výšky nájomného a termín, do ktorého je nájomca povinný zahájiť riadny vyučovací proces, požadovalo občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL posunúť o jeden rok, a to na 01.09.2027, pričom do toho času navrhovalo nájomné vo výške 1,- EUR. Odôvodňoval to tým, že hoci Zastupiteľstvo BSK schválilo výsledok IV. kola obchodnej verejnej súťaže už dňa 13.12.2024, k podpisu pôvodnej nájomnej zmluvy došlo až dňa 16.05.2025 a k odovzdaniu predmetu nájmu dňa 31.05.2025; podpis bol na žiadosť BSK odložený z dôvodu rokovaní s Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky o možnom využití celého areálu pre potreby štátnej nemocnice, ktoré ministerstvo napokon definitívne odmietlo. Tento posun podľa nájomcu znemožnil včas podať žiadosť o zaradenie školy do siete škôl a školských zariadení Ministerstva školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky a pripraviť infraštruktúru na spustenie školy, a preto objektívne nebol spôsobilý zahájiť riadny vyučovací proces k 01.09.2026.

Nakoľko sa nepodarilo dosiahnuť konsenzus na analogickom uplatnení podmienok pôvodnej nájomnej zmluvy, Úrad BSK nepredložil uvedené návrhy ako spoločný návrh Úradu BSK a dotknutých občianskych združení, **ale v záujme splnenia požiadavky zo spoločného rokovania komisií** Zastupiteľstva BSK z 13.04.2026 predložil na spoločné rokovanie komisií Zastupiteľstva BSK materiál obsahujúci **výlučne návrhy podmienok nájomných vzťahov predložené samotnými občianskymi združeniami**.

Za zásadné odchýlky od režimu pôvodnej nájomnej zmluvy Úrad BSK označil najmä:

a) **výšku nájomného, ktoré bolo kumulatívne za oba subjekty nižšie o viac ako 50 % oproti nájmu v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy,**

b) **ponechanie úhrady dane z nehnuteľností na ťarchu BSK, ktorá za dotknuté objekty ročne presahuje 80 000 EUR, na rozdiel od pôvodnej nájomnej zmluvy, kde daň z nehnuteľnosti znášal nájomca**

c) **výrazne obmedzený rozsah starostlivosti PK AZETA o predmet nájmu a**

d) **posun povinnosti prevádzkovať školu a platiť plný nájom zo strany ST. JAMES INTERNATIONAL o jeden ďalší rok. V tomto znení bol materiál predložený na spoločné rokovanie komisií Zastupiteľstva BSK dňa 07.09.2026.**

Prerokovanie materiálu v komisiách Zastupiteľstva BSK dňa 07.09.2026 a NOVÉ / POZMEŇUJÚCE NÁVRHY občianskych združení doručené po rokovaní komisií

Materiál v znení opísanom v predchádzajúcich častiach tejto dôvodovej správy, t. j. v podobe obsahujúcej **návrhy podmienok** nájomných vzťahov predložené oboma občianskymi združeniami do 07.09.2026, **boli dňa 07.09.2026 prerokované na spoločnom rokovaní komisií Zastupiteľstva BSK. Žiadna z komisií neodporučila Zastupiteľstvu BSK schváliť materiál v predloženom znení.** Stanoviská jednotlivých komisií vrátane výsledkov hlasovania tvoria prílohu tohto materiálu.

Lehota na doručenie materiálov na rokovanie Zastupiteľstva BSK, ktoré sa uskutoční dňa 18.09.2026, uplynula dňa 07.09.2026, t. j. v deň konania spoločného rokovania komisií. Materiál bol preto poslancom Zastupiteľstva BSK odoslaný v tento deň, a to v tom istom znení, v akom bol predložený komisiám.

V dňoch 08.09.2026 až 10.09.2026, teda bezprostredne po prerokovaní materiálu v komisiách, **doručili obidve občianske združenia, ST. JAMES INTERNATIONAL aj PK AZETA**, Úradu BSK **nové návrhy úpravy podmienok nájomných vzťahov**, ktorými reagujú na stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK odporúčajúce neschváliť materiál v pôvodne predloženom znení. Tieto nové návrhy sú premietnuté do návrhu uznesenia predkladaného v tomto materiáli. Opis pôvodných návrhov oboch nájomcov tak, ako boli predložené komisiám dňa 07.09.2026, sa v tejto dôvodovej správe ponecháva v skrátenej podobe vyššie, aby bola z materiálu zrejmá genéza rokovaní a rozsah zmien oproti zneniu prerokovanému komisiami a odoslanému poslancom dňa 07.09.2026. Celý opis pôvodných podmienok je súčasťou zverejneného materiálu určeného na spoločné rokovanie komisií Zastupiteľstva BSK uskutočneného dňa 07.09.2026, ktorý je aj štandardne zverejnený.

Nový návrh ST. JAMES INTERNATIONAL

Nový návrh občianskeho združenia ST. JAMES INTERNATIONAL, premietnutý do bodu B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia, spočíva v tom, že **ST. JAMES INTERNATIONAL preberá plnú a ničím nelimitovanú zodpovednosť za starostlivosť o predmet nájmu,** t. j. za všetky opravy, úpravy a zmeny predmetu nájmu a za všetky náklady spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to **bez akéhokoľvek finančného limitu, bez nároku na úhradu alebo započítanie** vynaložených nákladov voči BSK počas trvania nájmu ani po jeho skončení a bez nároku na protihodnotu toho, o čo sa predmet nájmu jeho činnosťou zhodnotil. Nájomca súčasne **preberá povinnosť úhrady dane z nehnuteľností za predmet nájmu v plnom rozsahu.**

Nájomné je v novom návrhu ST. JAMES INTERNATIONAL určené v plnej výške podľa pôvodnej nájomnej zmluvy, **alikvotne zníženej o časť pripadajúcu na športový blok prenechávaný do nájmu PK AZETA** podľa bodu B.1 Verzie 1 návrhu uznesenia **a o časť pripadajúcu na technoblok, ktorý zostáva v priamej správe BSK, t. j. v sume 13 208,- EUR mesačne s inflačnou doložkou**.

Za obdobie do 31.08.2027 zostáva nájomné v zmysle pôvodného návrhu ST. JAMES INTERNATIONAL vo výške 1,- EUR, pričom ak nájomca k 01.09.2027 nezačne v predmete nájmu prevádzkovať školu alebo školské zariadenie, je povinný doplatiť sumu zodpovedajúcu plným dvanástim mesačným nájomným. Predmetom nájmu nebude technoblok z dôvodov, že v areáli bude v prípade schválenia uznesenia pôsobiť viacero subjektov (BSK- internát, Inštitút výskumu samospráv – osobitná budova, SWAN, ST. JAMES INTERNATIONAL – škola a PK AZETA – športový blok).

ST.- JAMES INTERNATIONAL navrhuje aby sa ako nájomca **podieľal na nákladoch správy kotolne v rozsahu 33 %** a na **opravách, údržbe a obnove technického vybavenia kotolne pomerne podľa odberných kapacít**.

Podstatným odklonom od podmienok pôvodnej nájomnej zmluvy tak zostáva predovšetkým posun termínu zahájenia riadneho vyučovacieho procesu o jeden školský rok, t. j. na 01.09.2027, a s ním spojený posun začiatku plnenia plnej výšky nájomného, a to z dôvodov opísaných vyššie v tejto dôvodovej správe.

Nový návrh PK AZETA

Nový návrh občianskeho združenia PK AZETA, premietnutý do bodu B.1 Verzie 1 a do bodu B.1 Verzie 2 návrhu uznesenia, spočíva v tom, že **nájomné navrhuje PK AZETA vo výške 4 000,- EUR mesačne s inflačnou doložkou, teda vo výške, ktorá podľa PK AZETA alikvotne pripadá na predmet nájmu podľa pomeru podlahovej plochy,** a že nájomca **na vlastné náklady preberá všetky opravy, úpravy a zmeny predmetu nájmu, náklady spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie aj odstraňovanie havárií v rámci predmetu nájmu, a to bez nároku na ich úhradu alebo započítanie voči BSK** počas trvania nájmu. Súčasne **PK AZETA navrhuje, aby sa technické zhodnotenie predmetu nájmu** vykonané nájomcom pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu stalo bezodplatne vlastníctvom prenajímateľa; **v ostatných prípadoch skončenia nájmu bude finančne vysporiadané vo výške zostatkovej hodnoty určenej rovnomerným znižovaním vstupnej hodnoty počas 10 rokov (1/120 mesačne).**

Nájomca sa zároveň **zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť výmenu rozvodov tepla od kotolne k predmetu nájmu**, ich zakrytie a obnovu prístupovej komunikácie k predmetu nájmu **s možnosťou započtu týchto nákladov s nájomným za predpokladu splnenia podmienok uvedených v návrhu uznesení v B.1 Verzie 1 resp. B.1 Verzie 2** *(preukázanie hospodárnosti, odsúhlasenie zo strany BSK a postup podľa zákona o verejnom obstarávaní).*

PK AZETA súčasne požaduje, aby **v prípade, ak by náklady na starostlivosť o predmet nájmu presiahli rozpočtové možnosti nájomcu, mal PK AZETA možnosť nájomnú zmluvu jednostranne ukončiť** výpoveďou s jednomesačnou výpovednou lehotou.

Oproti pôvodnému návrhu prerokovaného v komisiách Zastupiteľstva BSK dňa 07.09.2026 **PK AZETA navrhla plnú zodpovednosť za opravy, údržbu atp. za predmet nájmu a súčasne navrhla „plný" režim nájmu vo výške 4 000 EUR mesačne.**

Podstatným odklonom od pôvodnej nájomnej zmluvy v prípade PK AZETA teda ostáva režim úhrady dane z nehnuteľnosti, kedy PK AZETA žiada aby daň z nehnuteľnosti hradil BSK. PK AZETA pritom argumentuje tým, že BSK si môže požiadať o 50 % tnú úľavu na dani z nehnuteľnosti pri splnení zákonných podmienok.

Podrobné podmienky oboch nových návrhov sú obsiahnuté v návrhu uznesenia, ktorý je v tomto rozsahu zmenený oproti zneniu prerokovanému komisiami dňa 07.09.2026. Oproti tomuto zneniu sa nájomné zvyšuje z 1 000,- EUR na 4 000,- EUR mesačne u PK AZETA a zo 7 000,- EUR na 13 208,- EUR mesačne u ST. JAMES INTERNATIONAL, teda kumulatívne z 8 000,- EUR na 17 208,- EUR mesačne; oba subjekty preberajú starostlivosť o predmet nájmu na vlastné náklady, ST. JAMES INTERNATIONAL preberá povinnosť úhrady dane z nehnuteľností za svoju časť predmetu nájmu. Ako zásadné odchýlky od režimu pôvodnej nájomnej zmluvy zostávajú dve skutočnosti: neprenesenie povinnosti úhrady dane z nehnuteľností za športový blok na PK AZETA a posun termínu spustenia školy a plnej výšky nájomného u ST. JAMES INTERNATIONAL na 01.09.2027.

Ďalší postup

Vzhľadom na to, že sa jedná o požiadavku na rozdelenie doterajšieho predmetu nájmu zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy medzi dva subjekty (t.j, odčlenenie objektu bazénovej časti a telocvične spolu s príslušným zázemím) a zásah do samotného predmetu nájmu, do výšky nájomného aj do rozsahu práv a povinností oboch zmluvných strán, nemožno túto vykonať len dodatkom k pôvodnej nájomnej zmluve. Preto v prípade, ak má byť dotknutá časť objektov (bazénová časť, telocvičňa, príslušné technické zázemie a časť pozemkov pre účely parkovania) prenajatá PK Azeta, musia byť vykonané úkony popísané nižšie.

Konštrukcia návrhu uznesenia – dve alternatívne časti Verzia 1 návrhu uznesenia a Verzia 2 návrhu uznesenia a spôsob hlasovania o nich

Návrh uznesenia je rozdelený na dve samostatné a vnútorne uzavreté verzie 1 a 2, ktoré predstavujú dve alternatívne riešenia.

Verzia 1 návrhu uznesenia obsahuje variant, v ktorom sa **schvaľuje:**

- **nájom** bazénovej (športovej) časti **pre Občianske združenie Plavecký klub Azeta** a súčasne
- **nájom** zostávajúcej časti areálu **pre občianske združenie St. James International School**.

Verzia 2 návrhu uznesenia obsahuje variant, v ktorom sa **schvaľuje:**

- **výlučne nájom len pre Občianske združenie Plavecký klub Azeta**.

Pričom pri verzii 2 návrhu uznesenia sa **nájom založený pôvodnou nájomnou zmluvou** s občianskym združením St. James International School **ukončuje jednostranným právnym úkonom** Bratislavského samosprávneho kraja.

Verzia 1 návrhu uznesenia je usporiadaná tak, že v bodoch B.1 a B.2 sa schvaľujú samotné nájmy, v bode B.3 vecné bremeno súvisiace s prístupom k predmetom nájmu, v bode B.4 dohoda o skončení nájmu založeného pôvodnou nájomnou zmluvou a v bode B.5 postup pre prípad, ak by občianske združenie St. James International School dohodu o skončení nájmu v určenej lehote nepodpísalo.

Verzia 2 návrhu uznesenia je usporiadaná tak, že v bode B.1 sa schvaľuje nájom pre Občianske združenie Plavecký klub Azeta, v bode B.2 vecné bremeno v jeho prospech a v bode B.3 ukončenie nájmu založeného Pôvodnou nájomnou zmluvou jednostranným právnym úkonom.

Zastupiteľstvo BSK preto v prvom hlasovaní hlasuje najprv o Verzii 1 návrhu uznesenia ako o celku. Ak Verzia 1 nebude schválená, Zastupiteľstvo hlasuje v druhom hlasovaní o Verzii 2 návrhu uznesenia :

Ak bude schválená Verzia 1 návrhu uznesenia, o Verzii 2 návrhu uznesenia sa už nehlasuje.

Ak nebude schválená ani jedna z verzií, Pôvodná nájomná zmluva trvá nezmenene ďalej a Bratislavský samosprávny kraj bude vo vzťahu k nájomcovi postupovať podľa jej ustanovení.

Ak Zastupiteľstvo BSK schváli Verziu 1 návrhu uznesenia, úkony sa vykonajú v tomto poradí:

a) **v prvom kroku** sa uzatvorí **dohoda/dohody** medzi BSK, Občianskym združením Plavecký klub Azeta a občianskym združením St. James International School **o vysporiadaní nákladov na energie**, zrážkovú vodu a pomernej časti dane z nehnuteľností podľa bodov B.1 a B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia,

b) **v druhom kroku** sa uzatvorí **dohoda** medzi PK AZETA a ST. JAMES INTERNATIONAL **o využívaní plavárne a telocvične pre potreby vyučovacieho procesu** školy v zmysle bodu B.1 Verzie 1 návrhu uznesenia.

c) **v treťom kroku** sa uzatvoria **nové nájomné zmluvy**, ktorých účinnosť nastane najskôr dňom nasledujúcim po dni skončenia pôvodného nájmu,

d) **v štvrtom kroku** sa uzatvorí **dohoda o skončení nájmu** založeného pôvodnou nájomnou zmluvou podľa bodu B.4 Verzie 1 návrhu uznesenia.

Riadne uzatvorenie dohody / dohôd medzi BSK, Občianskym združením Plavecký klub Azeta a občianskym združením St. James International School o vysporiadaní nákladov na energie, zrážkovú vodu a daň z nehnuteľnosti je pritom je osobitnou podmienkou uzatvorenia oboch nájomných zmlúv podľa bodu B.1 a B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia.

Podmienkou uzatvorenia nájomných zmlúv podľa bodu B.1 aj B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia je súčasne aj preukázanie uzatvorenia dohody medzi PK AZETA a ST. JAMES INTERNATIONAL o využívaní plavárne a telocvične pre potreby vyučovacieho procesu školy v zmysle bodu A.2 uznesenia.

Pre prípad, **ak by po schválení Verzii 1 návrhu uznesenia** občianske združenie St. **James International School dohodu o skončení nájmu** v lehote podľa bodu B.4 **nepodpísalo**, obsahuje bod B.5 Verzie 1 návrhu uznesenia **náhradný postup**: **Bratislavský samosprávny kraj ukončí nájom** založený pôvodnou nájomnou zmluvou **jednostranným právnym úkonom a uzatvorí nájomnú zmluvu podľa bodu B.1 Verzie 1 návrhu uznesenia len s Občianskym združením Plavecký klub Azeta.** V takom prípade sa podmienka preukázania dohody o užívaní plavárne a telocvične sa neuplatní a dojednanie o neuplatnení zmluvných pokút a nájomného podľa bodu B.4 Verzie 1 návrhu uznesenia sa nepoužije.

Ak Zastupiteľstvo BSK Verziu 1 návrhu uznesenia neschváli a schváli Verziu 2 návrhu uznesenia, úkony sa vykonajú v tomto poradí:

a) **v prvom kroku** BSK **jednostranne ukončí pôvodnú nájomnú** zmluvu so ST. JAMES INTERNATIONAL, za predpokladu naplnenia zákonných a zmluvných ustanovení,

b) **v druhom kroku** BSK uzatvorí dohodu s PK AZETA o vysporiadaní nákladov na energie, zrážkovú vodu a pomernej časti dane z nehnuteľností podľa bodu B.1 Verzie 2 návrhu uznesenia,

c) **v treťom kroku** BSK uzatvorí **s PK AZETA nájomnú zmluvu** podľa bodu B.1 Verzie 2 návrhu uznesenia, s účinnosťou k dňu nasledujúcemu po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka, najskôr však ku dňu zániku pôvodnej nájomnej zmluvy podľa bodu a), pričom bez uzatvorenia dohody v zmysle bodu b) BSK neuzatvorí nájomnú zmluvu v zmysle tohto bodu c)

Bratislavský samosprávny kraj teda v prípade schválenia Verzie 2 návrhu uznesenia ukončí pôvodnú nájomnú zmluvu jednostranným právnym úkonom podľa bodu B.3 Verzie 2 návrhu uznesenia. Pôvodná nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú a neobsahuje pre prenajímateľa všeobecné právo výpovede; jediným v tejto chvíli použiteľným jednostranným nástrojom je preto odstúpenie od zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v čl. X ods. 3 pôvodnej nájomnej zmluvy. Do úvahy prichádzajú v tejto chvíli dva dôvody, ktoré možno uplatniť aj súbežne: skutočnosť, že nájomca nezačal najneskôr od 01.09.2026 v predmete nájmu prevádzkovať školu, resp. nezahájil riadny vyučovací proces (čl. X ods. 3 písm. c) v spojení s čl. IX ods. 10 pôvodnej nájomnej zmluvy), a omeškanie nájomcu s úhradou nájomného, ktoré je od 01.09.2026 dojednané vo výške 19 001,- EUR mesačne a je splatné mesačne vopred (čl. X ods. 3 písm. a) pôvodnej nájomnej zmluvy). V oboch prípadoch je prenajímateľ povinný pred odstúpením poskytnúť nájomcovi v písomnej výzve dodatočnú lehotu na nápravu; táto lehota nesmie byť pri dôvode podľa písm. a) kratšia ako 15 dní a pri dôvode podľa písm. c) kratšia ako 30 dní. Vzhľadom na aktuálny stav je však pravdepodobné, že by nájomca uvedené povinnosti v náhradných lehotách nesplnil.

Nájomná zmluva s PK AZETA nadobudne účinnosť až po zániku nájmu založeného pôvodnou nájomnou zmluvou. Osobitnou podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy s PK AZETA je v tomto variante predchádzajúce platné uzatvorenie dohody medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Občianskym združením Plavecký klub Azeta o vysporiadaní nákladov, predmetom ktorej bude vysporiadanie spotreby energií pri prevádzke v rámci časti, ktorú mala PK AZETA v užívaní na základe podnájomnej zmluvy, t. j. bazénovú časť a telocvičnu, za obdobie 06/2025 (vrátane) a s tým súvisiacich nákladov až do dňa skončenia Pôvodnej nájomnej zmluvy a nákladov s tým súvisiacich, a to na základe skutočnej spotreby energií stanovenej podľa príslušných podružných meračov, a v prípade ak nie sú nainštalované, alebo neboli v časti daného obdobia nainštalované alebo riadne funkčné, tak na základe koeficientov podielu spotreby stanovených v zmysle Odborného posúdenia systému výroby a distribúcie tepla v areáli Na Pántoch 9, v Bratislave vypracovaného odborne spôsobilou osobou, ako aj vysporiadanie úhrady nákladov zrážkovú vodu podľa pomeru podlahovej plochy striech a pomernej časti prislúchajúcej dane z nehnuteľnosti za rok 2025; prislúchajúca suma bude zo strany Občianskeho združenia Plavecký klub Azeta uhradená v časti, ktorá nebola medzičasom už vysporiadaná, do 60 dní od účinnosti dohody, pričom časť sumy, maximálne do výšky 30 000

EUR, môže byť uhradená v rovnomerných mesačných splátkach najviac počas 12 mesiacov, so stratou výhody splátok v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek splátky o viac ako 15 dní a s možnosťou vypovedania nájomnej zmluvy podľa bodu B.1 Verzie 2 návrhu uznesenia v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek zo splátok o viac ako 15 dní,

Podmienka preukázania dohody medzi PK AZETA a ST. JAMES INTERNATIONAL o využívaní plavárne a telocvične pre potreby vyučovacieho procesu školy sa v tomto variante neuplatní, keďže je viazaná na trvanie nájomného vzťahu so ST. JAMES INTERNATIONAL.

Neuplatnenie zmluvných pokút podľa čl. IX ods. 10 v spojení s čl. X ods. 3 písm. c) a podľa čl. V ods. 5 pôvodnej nájomnej zmluvy, ako aj neuplatnenie nájomného za obdobie od 01.09.2026, sa navrhuje výlučne v rámci dohody o skončení nájmu podľa bodu B.4 Verzie 1 návrhu uznesenia, teda len pre prípad, ak Zastupiteľstvo BSK schváli Verziu 1 návrhu uznesenia . Ak Verzia 1 návrhu uznesenia schválená nebude, alebo ak sa uplatní postup podľa bodu B.5 Verzie 1 návrhu uznesenia, resp. podľa Verzie 2 návrhu uznesenia, nároky BSK z pôvodnej nájomnej zmluvy vrátane nárokov na zmluvné pokuty a na nájomné zostávajú v celom rozsahu zachované a Úrad BSK bude pri ich uplatnení postupovať podľa pôvodnej nájomnej zmluvy.

Ak Zastupiteľstvo BSK neschváli ani Verziu 1 ani Verziu 2 návrhu uznesenia, pôvodná nájomná zmluva trvá nezmenene ďalej a Bratislavský samosprávny kraj bude vo vzťahu k nájomcovi postupovať podľa jej ustanovení; osobitný nájom bazénovej (športovej) časti pre PK AZETA sa v takom prípade neuskutoční.

Nájomná zmluva s PK Azeta (bod B.1 Verzie 1 tohto návrhu uznesenia a bod B.1 Verzie 2 tohto návrhu uznesenia)

Doba nájmu je zo strany PK AZETA navrhovaná do 31.12.2046. Nájomné navrhuje PK AZETA vo výške 4 000,- EUR mesačne s ročnou inflačnou doložkou. PK AZETA žiada aby daň z nehnuteľnosti za predmet nájmu znášal prenajímateľ – BSK. Návrh na neplatenie dane z nehnuteľnosti opiera PK AZETA o tri skutočnosti: po prvé, verejnoprospešný charakter činnosti nájomcu, ktorý zabezpečuje športovú prípravu detí a mládeže, podmienky pre reprezentantov Slovenska, plaveckú gramotnosť a prevenciu utopení obyvateľov BSK, teda službu, ktorú by inak musel financovať verejný sektor; po druhé, záväzok nájomcu podieľať sa nad rámec nájomného na financovaní opráv predmetu nájmu ako aj to, že daň z nehnuteľnosti by BSK musel platiť aj v prípade ak by v predmete nájmu nebol žiadny nájomca.

Podľa návrhu PK AZETA, nájom v tomto prípade vychádza z modelu, v ktorom BSK zostáva prevádzkovateľom kotolne, trafostanice a vonkajších areálových rozvodov vedúcich k predmetu nájmu a nájomcovi fakturuje skutočnú spotrebu energií a médií a stým súvisiacich nákladov. Nájomca sa zároveň pomerne podieľa na stratách trafostanice, v rozsahu obvyklom, primeranom a technicky odôvodniteľnom; straty spôsobené poruchou, zlým technickým stavom alebo neodbornou prevádzkou znáša BSK.

V oblasti starostlivosti o predmet nájmu občianske združenie PK AZETA navrhuje úpravu, podľa ktorej je povinný znášať výlučne na vlastné náklady všetky opravy, úpravy a zmeny predmetu nájmu, ako aj všetky náklady spojené súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel, a súčasne aj odstraňovanie havárií v rámci predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu, bez práva požadovať ich úhradu alebo započítanie voči Bratislavskému samosprávnemu kraju počas trvania nájmu, pričom v prípade, ak náklady na opravu, údržbu, opravy, úpravy, zmeny predmetu nájmu, alebo náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel a odstraňovanie havárií presiahnu rozpočtové možnosti nájomcu, ten bude oprávnený zmluvu jednostranne ukončiť formou výpovede s 1 mesačnou výpovednou lehotou; technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom sa pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu stáva bezodplatne vlastníctvom prenajímateľa; v ostatných prípadoch skončenia nájmu bude finančne vysporiadané vo výške zostatkovej hodnoty určenej rovnomerným znižovaním vstupnej hodnoty počas 10 rokov (1/120 mesačne).

Nájomná zmluva so ST. JAMES INTERNATIONAL SCHOOL (bod B.2 Verzie 1 tohto návrhu uznesenia)

Predmetom nájmu bude zostávajúca časť areálu, t. j. rozsah pôvodného predmetu nájmu znížený o (i) časť prenajímanú pre občianske združenie PK AZETA v zmysle bodu B.1 Verzie 1 návrhu uznesenia a o (ii) stavbu kotolne so súp. č. 9362 s prislúchajúcim pozemkom parc. č. 3282/35 o výmere 866 m2, výmenníkovú stanicu a areálové rozvody vody, kanalizácie, elektriny a plynu, ktoré zostávajú v priamej správe BSK.

Svoju žiadosť o ponechanie energetickej infraštruktúry v správe BSK odôvodňuje nájomca tým, že kotolňa, trafostanica a areálové rozvody slúžia viacerým samostatným subjektom v areáli – okrem nájomcu aj BSK ako vlastníkovi internátu, PK Azeta ako nájomcovi športového bloku, ako aj ďalším odberateľom v areáli (SWAN, a. s., Inštitút výskumu samospráv a medziregionálnych vzťahov SR). Z toho dôvodu nájomca navrhuje, aby prevádzku a správu vonkajšej areálovej energetickej infraštruktúry zabezpečoval BSK – v tomto sa argumentačne zhoduje ST. JAMES INTERNATIONAL s PK AZETOU.

Doba nájmu je zo strany ST. JAMES INTERNATIONAL navrhovaná do 01.12.2046, pričom účel nájmu ostáva zadefinovaný ako prevádzkovanie školy (materskej a/alebo základnej a/alebo strednej) a školského zariadenia vrátane predškolských zariadení (jasle) a prevádzkovanie športových zariadení. Termín, do ktorého je nájomca povinný zahájiť riadny vyučovací proces, navrhuje ST. JAMES INTERNATONAL posunúť oproti pôvodnej nájomnej zmluve z 01.09.2026 na 01.09.2027, t. j. o jeden školský rok. Posun o celý školský rok, a nie o kratšie obdobie, vyplýva podľa ST. JAMES INTERNATIONAL zo štruktúry a organizácie školského roka – zaradenie do siete škôl a otvorenie školy je viazané na začiatok školského roka. Posun odôvodňuje ST. JAMES INTERNATIONAL tým, že omeškanie s podpisom nájomnej zmluvy nevzniklo zavinením jeho ako nájomcu, ale v dôsledku rokovaní BSK s Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky o využití areálu pre potreby štátu, na základe čoho došlo k odovzdaniu predmetu nájmu až k 31.05.2025 napriek tomu, že výsledok IV. kola obchodnej verejnej súťaže, v ktorej ST. JAMES INTERNATIONAL uspel bol zastupiteľstvom BSK schválený už v prvej polovici decembra 2024, t. j. takmer pol roka pred reálnym odovzdaním predmetu nájmu nájomcovi.

Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL žiada ponechať nájomné v symbolickej výške 1,- EURO za obdobie do 31.08.2027, t. j. do termínu, od ktorého je nájomca povinný začať prevádzkovať školu, a od 01.09.2027 do skončenia doby nájmu vo výške 13 208 EUR mesačne. Nájomca vo svojej žiadosti navrhol nájomné vo výške 13 208,- EUR mesačne s odôvodnením, že dochádza k zmenšeniu predmetu nájmu o celý športový blok o výmere viac ako 4000 m2, technoblok o výmere viac ako 1000 m2. T. j. uvedená suma je alikvotným prepočítaním pôvodnej sumy nájmu v zmysle pôvodne nájomnej zmluvy na m2, pričom absolútna suma sa znižuje práve z dôvodu zmenšenia predmetu nájmu tak ako je popísané.

Ďalšie navrhované úpravy ST. JAMES INTERNATIONAL oproti pôvodnej nájomnej zmluve sú uvedené vyššie v tejto dôvodovej správe ako aj v bode B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia a vychádzajú zo žiadosti nájomcu. Jedná sa napríklad o udelenie predchádzajúceho súhlasu a poskytnutie súčinnosti pri podávaní žiadostí o granty, dotácie a nenávratné finančné príspevky na obnovu majetku BSK, čím sa do majetku kraja privádzajú mimorozpočtové zdroje; a rozšírenie oprávnenia dať časť predmetu nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, avšak výlučne na účely priamo súvisiace so vzdelávaním, športom, kultúrou a voľnočasovými aktivitami, na dobu najviac 12 mesiacov a s povinnosťou vopred písomne oznámiť podnájom prenajímateľovi.

Vecné bremeno (bod B.3 Verzie 1 tohto návrhu uznesenia a bod B.2 Verzie 2 tohto návrhu uznesenia)

Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 130/2024 časť B zo dňa 13.12.2024 bolo v prospech Občianskeho združenia ST. JAMES INTERNATIONAL schválené zriadenie bezodplatného vecného bremena in personam v práve vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 3282/23, a to na dobu určitú do ukončenia nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle uvedeného uznesenia. Nakoľko táto nájomná zmluva má byť ukončená a nahradená novou nájomnou zmluvou podľa bodu B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia, je potrebné dobu trvania vecného bremena naviazať na novú nájomnú zmluvu; inak by vecné bremeno zaniklo spolu s pôvodným nájmom a

nájomca by stratil zabezpečený prístup k predmetu nájmu. Analogicky sa navrhuje zriadiť vecné bremeno aj v prospech občianskeho združenia PK AZETA v prípade, ak im bude schválený nájom podľa bodu B.1 Verzie 1 návrhu uznesenia, resp. podľa bodu B.1 Verzie 2 návrhu uznesenia.

Dohoda o skončení nájmu (bod B.4 Verzie 1 tohto návrhu uznesenia)

V prípade schválenia nájmu obom subjektom, t. j. pre PK AZETA podľa bodu B.1 Verzie 1 návrhu uznesenia a pre ST. JAMES INTERNATIONAL podľa bodu B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia je potrebné uzatvoriť s občianskym združením ST. JAMES INTERNATIONAL dohodu o skončení nájmu založeného pôvodnou nájomnou zmluvou nakoľko dochádza k odčleneniu časti predmetu nájmu a úprave zodpovednostných vzťahov. Dohoda bude konštruovaná tak, aby medzi skončením pôvodného nájmu a začiatkom nových nájomných vzťahov nevznikol časový odstup: nájom skončí ku dňu predchádzajúcemu dňu nadobudnutia účinnosti nájomných zmlúv podľa bodov B.1 a B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia a dohoda nadobudne účinnosť výlučne za predpokladu, že obe nové nájomné zmluvy budú riadne uzatvorené. Ak k uzatvoreniu oboch nájomných zmlúv nedôjde, pôvodná nájomná zmluva trvá nezmenene ďalej.

Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL navrhuje, aby v rámci dohody o skončení nájmu bolo uvedené, že si Bratislavský samosprávny kraj neuplatní zmluvnú pokutu podľa čl. IX. ods. 10 v spojení s čl. X. ods. 3 písm. c) pôvodnej nájomnej zmluvy, nakoľko k skončeniu nájmu dochádza na základe rozhodnutia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja, ktoré iniciovalo rozdelenie predmetu nájmu, a na to nadväzujúcej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom ako aj z dôvodu, že konaním BSK, (*ktoré z dôvodu rokovaní z Ministerstvom vnútra SR o poskytnutí areálu pre potreby výstavby nemocnice posunulo termín odovzdania predmetu nájmu podľa pôvodnej nájomnej zmluvy o takmer 6 mesiacov od dňa schválenia nájomcu ako úspešného uchádzača IV. kola OVS),* vznikla nájomcovi v rámci plnenia pôvodnej nájomnej zmluvy časová tieseň, ktorú pri podaní žiadosti do OVS nemohol predpokladať a ktorá mu znemožnila v riadnych termínoch podať príslušné žiadosti na registráciu školy, prijať žiakov ako aj zabezpečiť potrebnú prípravu infraštruktúry. Súčasne Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL navrhuje aby si BSK neuplatnil ani zmluvnú pokutu podľa článku V. ods. 5 z dôvodu, že podmienkou uzatvorenia dohody o skončení nájmu je predchádzajúce uzatvorene trojstrannej dohody o vysporiadaní nákladov na spotrebu energií podľa vyššie uvedeného bodu, ktorej uzatvorenie je podmienkou na uzatvorenie nájomných zmlúv podľa bodu B.1 a B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia, a ani nájomné za mesiace od 01.09.2026 do dňa účinnosti zmluvy podľa bodu B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia z dôvodu, že v prípade schválenia tohto uznesenia nájomca žiada nájomné do 01.09.2027 vo výške 1 EURO z dôvodu odloženia spustenia prevádzky školy z ním uvedených dôvodov popísaných vyššie.

Spolu s dohodou o skončení nájmu bude uzatvorená aj dohoda/dohody medzi BSK, Občianskym združením Plavecký klub Azeta a občianskym združením St. James International School, predmetom ktorej bude aj vysporiadanie doterajších vzájomných záväzkov – náklady za energie za obdobie 06/2025 (vrátane) a stým súvisiace náklady až skončenia pôvodného nájmu a to na základe skutočnej spotreby podľa príslušných podružných meračov, a v prípade ak nie sú nainštalované, alebo neboli v časti daného obdobia nainštalované alebo riadne funkčné, tak na základe koeficientov podielu spotreby stanovených v zmysle Odborného posúdenia systému výroby a distribúcie tepla v areáli Na Pántoch 9, v Bratislave vypracovaného odborne spôsobilou osobou, zrážkovej vody pomerne podľa pomeru plochy striech a pomernej časti dane z nehnuteľnosti. Zo strany občianskeho združenia ST. JAMES INTERNATIONAL SCHOOL sa na úhradu prislúchajúcich nákladov na energie, nákladov na zrážkovú vodu a dane z nehnuteľnosti v celom rozsahu použije zložená zábezpeka vo výške 57 003 EUR v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy; zostávajúca časť prislúchajúca pre občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL bude uhradená v rovnomerných mesačných splátkach najviac počas 12 mesiacov, so stratou výhody splátok v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek splátky o viac ako 15 dní a s možnosťou vypovedania nájomnej zmluvy podľa bodu B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek so splátok o viac ako 15 dní, zo strany občianskeho združenia PK AZETA bude im prislúchajúca časť nákladov, v časti, ktorá nebola medzičasom už vysporiadaná, zaplatená do 60 dní od účinnosti dohody, pričom časť sumy, maximálne do výšky 30 000 EUR

môže byť uhradená v rovnomerných mesačných splátkach najviac počas 12 mesiacov, so stratou výhody splátok v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek splátky o viac ako 15 dní a s možnosťou vypovedania nájomnej zmluvy podľa bodu B.1 Verzie 1 návrhu uznesenia v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek so splátok o viac ako 15 dní. Riadne uzatvorenie tejto dohody/dohôd medzi BSK, Občianskym združením Plavecký klub Azeta a občianskym združením St. James International School bude podmienkou uzatvorenia nájomných zmlúv podľa bodu B.1 a B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia resp. B.1 Verzie 2 návrhu uznesenia.

Odôvodnenie osobitného zreteľa

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov možno majetok vyššieho územného celku prenechať do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený a zámer prenajať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Samosprávny kraj v zmysle § 4 ods. 1 písm. k) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov pri výkone samosprávy utvára podmienky na rozvoj výchovy a vzdelávania a na rozvoj ďalšieho vzdelávania. V zmysle článku 15 ods. 4 písm. h) a i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja sa prípadmi hodnými osobitného zreteľa rozumejú najmä okolnosti odôvodňujúce uprednostnenie verejného záujmu samosprávneho kraja, a to najmä vzdelávacia, vedecko-výskumná, kultúrna a kreatívna činnosť a uskutočňovanie a organizácia vzdelávacej činnosti a voľnočasových aktivít pre deti, mládež a mladých dospelých a poskytovanie priestoru na ich športovú, tvorivú, bádaciu i umeleckú realizáciu.

Vo vzťahu k nájmu podľa bodu B.1 Verzie 1 návrhu uznesenia a bodu B.1 Verzie 2 návrhu uznesenia je podľa návrhu PK AZETA osobitný zreteľ daný tým, že PK AZETA v predmete nájmu už dlhodobo zabezpečuje športovú prípravu detí a mládeže, výučbu plávania a plaveckú gramotnosť, prípravu športových reprezentantov a kondičné a rehabilitačné plávanie verejnosti. PK AZETA v odôvodnení svojej žiadosti uvádza, že v športovom prostredí pôsobí 13 rokov, na starostlivosti o bazén Na Pántoch sa podieľa od roku 2016 a jeho činnosťou prešlo viac ako 10 000 detí a mladých športovcov z územia kraja. V športovom bloku podľa PK AZETA v súčasnosti nachádza zázemie približne 800 detí a 10 športových klubov, s ktorými má uzatvorené dohody o spolupráci a využívaní športovísk na školský rok 2026/2027, pričom viac ako polovica športujúcej mládeže je z iných klubov ako PK Azeta. Okrem plávania sa v predmete nájmu realizuje aj všeobecná športová príprava, futbal, florbal, basketbal a kondičná príprava, plavecké výcviky pre školy a materské školy, plávanie seniorov, komunitné plávanie rodín s deťmi a rehabilitačné plávanie, ako aj plavecké preteky a športové podujatia pre kluby z Bratislavy a Bratislavského kraja. PK AZETA súčasne poukazuje na to, že vytvára zázemie pre výkonnostný a vrcholový šport, keďže v klube pôsobia reprezentační tréneri Slovenskej republiky a športovci, ktorí sú opakovanými účastníkmi majstrovstiev sveta, majstrovstiev Európy a olympijských hier. Ide o činnosť s verejnoprospešným charakterom, ktorú by v prípade ukončenia prevádzky musel v obdobnom rozsahu zabezpečovať verejný sektor z verejných prostriedkov. Prevádzka plaveckého bazéna je podľa PK AZETA dlhodobo ekonomicky náročná a sama osebe nespôsobilá vytvárať zisk. Doterajšie riešenie postavené na podnájomnom vzťahu podľa nájomcu neposkytovalo podľa PK AZETA pre dlhodobú prevádzku dostatočnú právnu istotu a jeho ďalšie trvanie záviselo od vôle tretej osoby. Priamy nájomný vzťah medzi BSK a PK Azeta podľa PK AZETA zabezpečuje zachovanie prevádzky bazéna, prináša BSK pravidelný príjem a zároveň účelovo viazaný príspevok na obnovu majetku vo výške 2 000,- EUR mesačne a investíciu PK AZETA do výmeny rozvodov tepla od kotolne k športovému bloku a ich zakrytie. PK AZETA zároveň uvádza, že do obnovy športovej infraštruktúry v areáli investoval z vlastných zdrojov približne 100 000 EUR a len počas leta 2026 ďalších približne 15 000 EUR na odstránenie havarijných porúch a prípravu bazéna na sezónu 2026/2027, a to aj bez istoty uzatvorenia novej dlhodobej nájomnej zmluvy. Podľa PK

AZETA ide o jedinečný športový areál v Bratislavskom kraji, ktorý pod jednou strechou sústreďuje 25-metrový bazén a telocvičňu; navrhovaný model tak zachováva vlastníctvo športovej infraštruktúry v rukách BSK, pričom jej prevádzku, odborné zabezpečenie športovej činnosti a významnú časť nákladov spojených s jej fungovaním a obnovou preberá nájomca bez nároku na financovanie bežnej prevádzky športoviska z rozpočtu kraja nad rámec dohodnutých zmluvných podmienok. Uvedené odôvodnenie vychádza z návrhu PK AZETA predloženého komisiám Zastupiteľstva BSK dňa 07.09.2026; nový návrh PK AZETA doručený po rokovaní komisií tieto dôvody dopĺňa o prevzatie správy, údržby, opráv a investícií do predmetu nájmu v celom rozsahu a o nájomné vo výške 4 000 EUR mesačne.

Vo vzťahu k nájmu podľa bodu B.2 Verzie 1 návrhu uznesenia je podľa návrhu ST. JAMES INTERNATIONAL osobitný zreteľ daný tým, že účelom nájmu je zriadenie a prevádzka školy a školského zariadenia, čím sa napĺňa účelové určenie majetku stanovené uznesením Zastupiteľstva BSK č. 36/2023 zo dňa 31.03.2023, ako aj samosprávna pôsobnosť kraja v oblasti výchovy a vzdelávania. Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL je zároveň úspešným uchádzačom IV. kola obchodnej verejnej súťaže, t. j. jediným subjektom, ktorý v štyroch po sebe nasledujúcich kolách súťaže predložil platnú ponuku. Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL má v predmete nájmu vykonanú investíciu a je nositeľom prípravy projektu zriadenia školy. Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL v odôvodnení svojej žiadosti uvádza, že v areáli zamýšľa vybudovať medzinárodný inkluzívny školský kampus s celkovou plánovanou kapacitou približne 640 až 740 žiakov (materská, základná a stredná škola), zameraný na jazykové vzdelávanie, britské pedagogické know-how a včasnú diagnostiku a inklúziu detí so špeciálnymi výchovno-vzdelávacími potrebami, v súlade s kurikulárnou reformou Ministerstva školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky; projekt má zároveň reagovať na kapacitný deficit školských miest v Rači, Vajnoroch, Novom Meste a v priľahlých obciach. Občianske združenie ST. JAMES INTERNATIONAL ďalej uvádza, že z vlastných zdrojov a na vlastné riziko už realizoval rekonštrukciu trafostanice, vykurovania, strechy nad vstupnou časťou, okien, podláh, rozvodov vody, radiátorov a hygienických zariadení, a že projekt je koncipovaný tak, aby priamo nezaťažoval rozpočet BSK – financovanie predpokladá zo súkromných zdrojov, normatívnych príspevkov štátu, eurofondov, dotácií na šport a zahraničných grantov, pričom kraju z doteraz chátrajúceho majetku plynie príjem z nájomného. St. JAMES INTERNATIONAL uvádza, že súčasťou jeho zámeru je aj obnova a sprístupnenie vonkajších športovísk (futbalový a lakrosový štadión, tenisové kurty, basketbalové ihrisko a atletická dráha) verejnosti a komunitným projektom, ako aj celoročná údržba areálu a zelene na náklady Občianskeho združenia ST. JAMES INTERNATIONAL. Súčasne St. JAMES INTERNATIONAL uvádza, že zmena predmetu nájmu a nájomných podmienok je priamym dôsledkom rozhodnutia BSK vyčleniť bazénovú časť pre PK Azeta a dôsledkom omeškania s podpisom nájomnej zmluvy, ktoré nájomca nespôsobil. Alternatívou k navrhovanému riešeniu je skončenie nájmu bez náhrady a vyhlásenie ďalšieho kola obchodnej verejnej súťaže na zmenšený predmet nájmu, ktorého úspešnosť je vzhľadom na výsledky štyroch predchádzajúcich kôl málo pravdepodobná; areál by v takom prípade zostal nevyužitý a naďalej by chátral, pričom náklady na jeho udržiavanie by znášal BSK, pričom v prípade zmluvy podľa bodu A.3 nájomca znáša všetky náklady spojené s údržbou a opravami predmetu nájmu. Uvedené odôvodnenie vychádza z návrhu ST. JAMES INTERNATIONAL predloženého komisiám Zastupiteľstva BSK dňa 07.09.2026; nový návrh doručený po rokovaní komisií tieto dôvody dopĺňa o prevzatie plnej a nelimitovanej zodpovednosti za starostlivosť o predmet nájmu, o nájomné v plnej výške podľa pôvodnej nájomnej zmluvy alikvotne zníženej o časť pripadajúcu na PK AZETA a o prevzatie povinnosti úhrady dane z nehnuteľností.

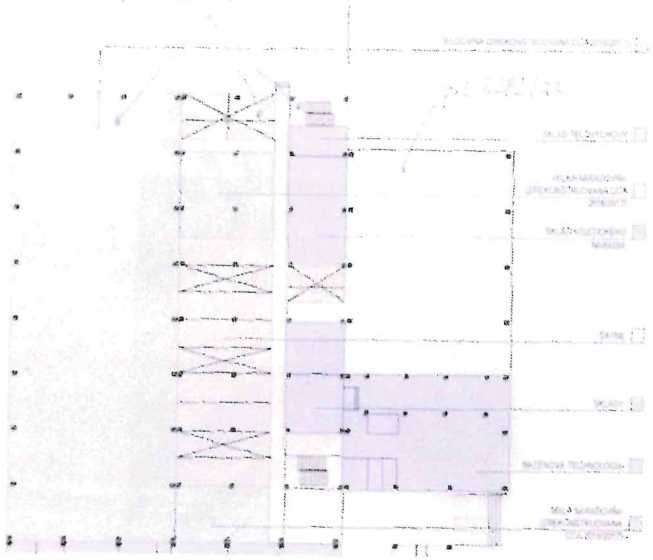
Prílohy

- Príloha 1/A až 1/E Uznesenia
- Príloha 2 Uznesenia
- Odôvodnenie žiadosti ST. JAMES INTERNATIONAL
- Odôvodnenie žiadosti PK AZETA

Prílohy:


Parcela registra C, 3282/15
1/A
3282/230
3282/231
3282/232
3282/233
3282/234
3282/235
3282/22
20m

1/B

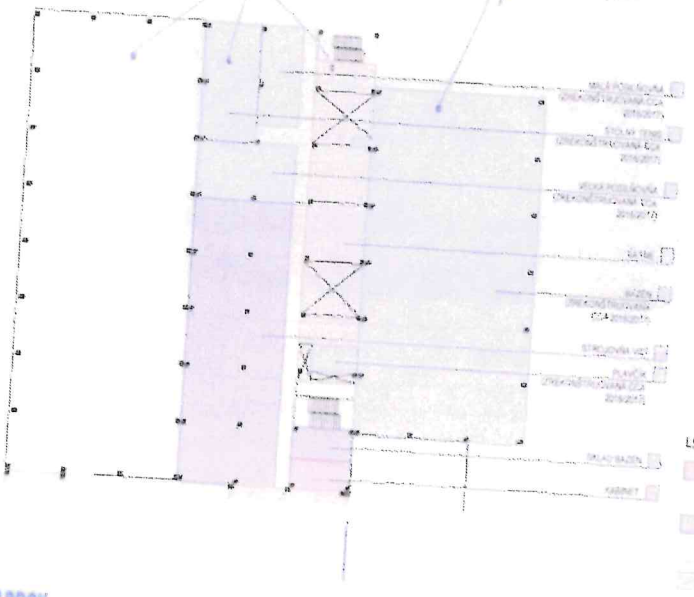


APROX INVEST

STAVEBNO-FYZIKÁLNE A TECHNICKÉ POSÚDENIE STAVU VYBRANÝCH BUDOV BSK - SOŠ hotelová a obchodu, Na Pántoch

Pôdorysná schéma 1NP - D1.4 M=1:200 05

1/C



APROX INVEST

STAVEBNO-FYZIKÁLNE A TECHNICKÉ POSÚDENIE STAVU VYBRANÝCH BUDOV BSK - SOŠ hotelová a obchodu, Na Pántoch

Pôdorysná schéma 2NP - D1.5 M=1:200 10


Príloha 1/D
180m2
600 m2
3262/34
3262/35
7361
7362
7363
7364


180m2
Poloha 1/E
600 m2

Na pántoch
Na pántoch
Na pántoch
Na pántoch
Na pántoch
Na pántoch
Príloha 3
uznesenia

Vážené dámy, vážení páni,

v prvom rade vám chcem úprimne poďakovať za váš čas, energiu a za príležitosť vystúpiť pred vami.

Cieľom nášho združenia je vybudovať moderný **školský kampus na Pántoch**, kde deti so špeciálnymi potrebami dostanú presne rovnakú šancu na úspešný život ako každé iné dieťa. Chcem, aby sme spoločne vytvorili maják inklúzie. Miesto, kde sa v objatí prírody rúcajú bariéry, kde športujú všetky generácie a kde sa spája celá komunita Rače, Vajnôr a širokého okolia.

Pre tento sen sme už spravili maximum. **Zvíťazili sme vo verejnej súťaži BSK**, prevzali sme na seba obrovské finančné riziko.

BSK v nás získalo spoľahlivého, lojálneho a mimoriadne trpezlivého partnera. Hoci sme na podpis zmluvy kvôli pôvodným plánom s univerzitnou nemocnicou čakali takmer pol roka – čo nás stálo štart tohto školského roka – nestrácali sme čas. Areál, ktorý dlho chradol, sme vlastnými silami a na vlastné náklady začali meniť na nepoznanie. Už dnes máme rekonštrukcie **trafostanice, kúrenia, strechy nad vstupnou časťou, okná, podlahy, sadrokartóny, rozvody vody, radiátory a bezpečné detské toalety**.

Neprišli sme od BSK pýtať peniaze na prevádzku, dokonca znášame náklady na údržbu, energie, miestne dane a platenie nájmu v značnej výške. Prichádzame s hotovým, finančne udržateľným projektom, ktorý prináša britské vzdelávacie know-how, reaguje na kurikulárnu reformu nášho ministerstva školstva a otvára športoviská – vrátane plavárne a štadióna – pre širokú verejnosť.

Verím, že v každom z vás nájdeme partnera, ktorý podporí tento unikátny projekt. Pomôžte nám premeniť Pánty na modernú výkladnú skriňu vzdelávania a inklúzie v našom kraji.

Ďakujem vám za pozornosť.

PROJEKT: Medzinárodný inkluzívny kampus „Na Pántoch“

Lokalita: Rozhranie katastrálnych území MČ Rača a MČ Vajnory (výborné napojenie na obchvat Bratislavy a D4/R7)

Cieľ: Vybudovanie moderného nadštandardného školského zariadenia s dôrazom na jazykovú zdatnosť, britské pedagogické know-how a včasnú diagnostiku/inklúziu detí so špeciálnymi výchovno-vzdelávacími potrebami (ŠVVP).

Hlavné prínosy pre kraj a komunitu

- **Kompletná revitalizácia územia:** Transformácia zanedbaného územia Na Pántoch na modernú a bezpečnú štvrť. Celoročná údržba zelene a poriadku na náklady investora.
- **Športová infraštruktúra pre verejnosť:** Obnova a sprístupnenie plavárne, telocvične a vonkajších športovísk (futbalový/lakrosový štadión, tenis, basketbal, atletická dráha) pre obyvateľov a komunitné projekty.

- **Riešenie kapacitného deficitu:** Kampus pokryje obrovský dopyt po školských miestach z Rače, Vajnôr, Nového Mesta, satelitných obcí (Ivanka pri Dunaji, Bernolákovo, Zálesie, Most pri Bratislave) a budúcich obytných zón (Triblavina, Zlaté Piesky).

Časový horizont a kapacity

- **Zápis do siete škôl SR:** Plánovaný k **01. 09. 2027** (s cieľom postupného otvárania materskej a základnej školy v skoršom termíne).
- **Celková plánovaná kapacita:** cca **640 až 740 žiakov** (100–120 MŠ / 380–420 ZŠ / 160–200 SŠ).

Transparentný model financovania a zdrojov

Projekt je navrhnutý tak, aby generoval hodnotu pre kraj bez priameho zaťaženia rozpočtu BSK.

Zdroj financovania	**Účel a detaily**	**Status / Finančná udržateľnosť**
Súkromné investície & vlastné zdroje	Celková revitalizácia areálu, obnova budov, rekonštrukcia sietí (už realizované: trafo, kúrenie, strecha, okná, podlahy). Prevádzka školy a mzdy.	**Hlavný pilier.** Realizované na vlastné riziko investora. Riadené expertmi s 20+ ročnou praxou.
Nájomné pre BSK	Dlhodobý prenájom areálu od BSK.	**Priamy príjem pre kraj** z prenájmu doteraz chátrajúceho majetku.
Normatívne štátne príspevky	Bežné financovanie chodu školy na jedného žiaka zo štátneho rozpočtu SR.	Nárok vzniká automaticky po úspešnom zápise do Registra škôl SR.
Eurofondy (Brusel / SR)	Projekty zamerané na inklúziu, digitálnu transformáciu (AI) a environmentálne programy.	Strategické zameranie na outdoor learning a modernizáciu lýcea.
Dotácie na šport	Výstavba a obnova štadióna (lakros/futbal), bazéna a gymnastickej haly.	Spolufinancovanie z externých športových fondov na rozvoj infraštruktúry pre verejnosť.
Zahraničné fondy	Granty na medzinárodnú spoluprácu.	Transfer špičkového britského pedagogického know-how.

Pedagogický koncept: Tradícia spojená s inováciou

1. **Súlad s kurikulárnou reformou MŠVVaM SR:** Využitie nových možností Štátneho vzdelávacieho programu pre modernú výučbu a individuálny prístup k žiakom.
2. **Britský vzdelávací štandard:** Adaptácia overeného britského školského systému (považovaného za jeden z najdokonalejších na svete) na slovenské podmienky so silným zameraním na cudzí jazyk.
3. **Unikátna včasná diagnostika detí so ŠVVP:** Inovatívne postupy v predškolskej príprave zamerané na deti s poruchami učenia, koncentrácie a pozornosti (ADHD/ADD). Cieľom je dosiahnutie takého stupňa vývoja, aby dieťa v neskoršom školskom veku **nepotrebovalo osobitnú starostlivosť** a bolo plne integrované.
4. **Bezproblémová kontinuita:** Absolventi kampusu sú plne pripravení na hladký prechod na akékoľvek stredné odborné školy a popredné domáce či zahraničné univerzity.

PK Azeta má záujem spolupracovať s BSK pri správe športoviska Na Pántoch 9, ako nájomca. PK Azeta nie je nový záujemca o prenájom priestorov. Je partnerom, ktorý už 13 rokov preukazuje, že vie vytvárať športovú hodnotu, pracovať s deťmi a mládežou, organizovať šport a zároveň sa zodpovedne starať o športovú infraštruktúru.

Naším cieľom je, aby Na Pántoch zostalo dlhodobo fungujúce športové centrum pre deti, mládež, športové kluby, vrcholových športovcov, rodiny, seniorov aj širokú verejnosť.

1. VEREJNÝ ZÁUJEM – ŠPORT DEŤOM A VEREJNOSTI KAŽDÝ DEŇ

Činnosť PK Azeta nie je založená na krátkodobom komerčnom využívaní priestorov. J**e založená na verejnoprospešnej činnosti a podpore športu**.Na dennej báze vedieme deti k pohybu a športovej gramotnosti – v rámci školskej aj mimoškolskej činnosti, v poobedných hodinách, cez víkendy a počas športových aktivít a podujatí. Vytvárame podmienky, aby deti a mládež mali pravidelný kontakt so športom, osvojili si zdravé pohybové návyky a mohli od rekreačného športu postupne prejsť až k systematickej športovej príprave.

Tým prirodzene napĺňame verejnú funkciu, ktorú má BSK vo vzťahu k podpore športu, detí a mládeže a zdravého životného štýlu. Naším cieľom nie je iba vychovať športovcov. Naším cieľom je vychovať generáciu detí, pre ktorú bude pohyb prirodzenou súčasťou života. Vytvoriť deťom, mládeži, širokej verejnosti zázemie pre každodenné športové vyžitie a zmysluplné trávenie voľného času

2. 13 ROKOV KONKRÉTNYCH VÝSLEDKOV

PK Azeta pôsobí v športovom prostredí už 13 rokov. Za tento čas sme našou činnosťou presvedčili rodičov, deti, športovcov, športové kluby, vzdelávacie inštutúcie, národné športové zväzy, aj odbornú športovú komunitu, že vieme dlhodobo a profesionálne zabezpečovať športovú činnosť. Našou činnosťou prešlo viac ako 10 000 detí a mladých športovcov z BSK. Za sebou máme nielen športové výsledky, ale predovšetkým dlhoročnú stabilnú činnosť a dôveru športovej komunity.

Nie sme projektom na papieri, sme fungujúcou športovou organizáciou s 13-ročnou históriou, s preukázateľnými výsledkami, s pevným organizačným, personálnym, profesionálnym zázemím.

3. VIEME SA POSTARAŤ AJ O MAJETOK BSK

PK Azeta už od roku 2016 preukazuje, že vie zodpovedne spravovať a udržiavať športovú infraštruktúru. Bazén Na Pántoch sme roky v spolupráci s SOŠ udržiavali v prevádzke a

starali sa oň s prístupom, akoby bol naším vlastným športoviskom – napriek tomu, že sme ho v minulosti nemali vo svojej správe.

Aktívne sme riešili údržbu, havarijné stavy, technické problémy a postupne sme športovisko obnovovali. Len za posledné obdobie sme do športovej infraštruktúry investovali približne 100 000 EUR z vlastných zdrojov. Len počas tohoto leta sme investovali ďalších približne 15 000 EUR do opráv na odstránenie havaríjnych porúch a prípravy bazéna na novú sezónu 2026/27 , a to v čase, keď ešte nemáme istotu uzatvorenej novej dlhodobej zmluvy.

Robíme to preto, že našou prioritou nie je krátkodobý ekonomický výsledok. Našou prioritou je, aby športovisko fungovalo a slúžilo širokej škále športovcov, klubom a verejnostii z BSK.

4. STOVKY DETÍ, ŠPORTOVÝCH KLUBOV A VEREJNOSŤ

Na Pántoch sme za posledné mesiace vytvorili športové zázemie, ktoré neslúži iba PK Azeta. V športovom bloku pravidelne trénujú stovky detí a mládeže a športovisko využívajú viaceré športové kluby(momentálne tu našlo zázemie približne 800 deti a 10 rôznych športových klubov s ktorými sme uzavreli dohody o spoluprácii a využívaní športovísk na šk. rok 2026/27), viac ako polovica športujúcej mládeže je z iných športových klubov, ako PK Azeta. Aj to svedčí o tom, že náš záujem je v prvom rade podporovať rozvoj športu v kraji a vytvárať podmienky.

Okrem plávania vytvárame priestor aj pre ďalšie športy a pohybové aktivity – telocvičňu, všeobecnú športovú prípravu, futbal, florbal, basketbal, kondičnú prípravu, šport pre seniorov a šport pre verejnosť. Športovisko tak slúži širokej športovej komunite Bratislavy a Bratislavského kraja.

Našou víziou je tento model ďalej rozširovať, zvelaďovať, nie zužovať.

5. PODPORUJEME AJ VRCHOLOVÝ ŠPORT A REPREZENTÁCIU

PK Azeta prepája šport detí a mládeže s výkonnostným a vrcholovým športom. V klube pôsobia tréneri a odborníci s medzinárodnou skúsenosťou a skúsenosťami z vrcholového športu, ktorý pôsobia ako reprezentační tréneri SR, tréneri vrcholových stredísk a SOŠV.

Naši športovci a tréneri , ktorí trénujú a pôsobia Na Pántoch v PK Azeta reprezentujú Slovenskú republiku na tých najvýznamnejsích medzinárodných podujatiach a klub vytvára zázemie pre športovcov a trénerov , ktorí sa pripravujú na najvyššej úrovni a sú viacnásobní účastníkmi majstrovstiev sveta, majstrovstiev Európy, olympijských hier. Taktiež majú viacero ocenení, ako najúspešnejší športovci(Tamara Potocká, Milan Vojtko, Richard Nagy, Filip Gero, Tomáš Klobučník) . Podporujeme myšlienku, že kvalitná športová infraštruktúra nemá slúžiť iba rekreačnému športu, ale má umožniť celú

športovú cestu – od prvého kontaktu dieťaťa so športom až po reprezentáciu Slovenskej republiky.

6. NA PÁNTOCH ORGANIZUJEME ŠPORT AJ PRE CELÝ KRAJ

Športovisko Na Pántoch 9, pod našou správou sa stáva miestom, nie iba pre každodenný tréning, ale naopak organizujeme a vytvárame podmienky pre plavecké preteky, športové podujatia, súťaže a ďalšie aktivity pre športové kluby z Bratislavy a Bratislavského kraja. Organizujeme základné plavecké výcviky pre školy a škôlky, organizujeme plávanie pre seniorov, komunitné plávanie pre rodiny s deťmi, rehabilitačné plávanie. Podporujeme športové aktivity na dennej úrovni pre každého.

Tým sa Na Pántoch stáva miestom, kde sa stretáva športová komunita celého regiónu. **Naším cieľom je, aby sa tento priestor ďalej rozvíjal ako otvorená športová infraštruktúra BSK, ktorá bude dostupná klubom, športovcom, deťom, rodinám, aj verejnosti.**

7. BSK ZÍSKAVA PARTNERA, KTORÝ MU POMÁHA PLNÍŤ JEHO VLASTNÉ ÚLOHY

BSK spoluprácou s PK Azeta, získava partnera, ktorý mu pomáha napĺňať jeho vlastné kompetencie v oblasti podpory športu, detí a mládeže a zdravého životného štýlu – bez toho, aby od kraja žiadal financovanie bežnej prevádzky športoviska nad rámec dohodnutých zmluvných podmienok.

PK Azeta zabezpečuje odborné know-how, organizáciu športovej činnosti, trénerov, každodennú prevádzku, využitie športoviska, komunikáciu so športovými klubmi a športovcami, prenása na seba zodpovednosť a legislatívne povinnosti, a zároveň významnú časť nákladov spojených s jeho fungovaním, obnovou a rekonštrukciou.

BSK pritom zostáva vlastníkom športovej infraštruktúry.

Výsledkom je model, v ktorom:

BSK vlastní majetok → PK Azeta zabezpečuje jeho fungovanie → deti, mládež, športové kluby a verejnosť získavajú dostupnú športovú infraštruktúru → majetok BSK zostáva využívaný a ďalej sa zveľaďuje.

PREČO TEDA PRÁVE PK AZETA?

Pretože už dnes vieme preukázať to, čo od nás bude BSK potrebovať aj v budúcnosti:

✓ máme 13 rokov skúseností
✓ vychovali sme a športovo viedli viac ako 10 000 detí a mladých športovcov
✓ od roku 2016 sa podielame na starostlivosti o bazén Na Pántoch
✓ investovali sme približne 100 000 EUR do obnovy športovej infraštruktúry na Pantoch z vlastných zdrojov
✓ aj bez istoty novej zmluvy momentálne naďalej investujeme do opráv a prevádzky

✓ denne podporujeme športovanie detí a mládeže
✓ vytvárame priestor pre viaceré športové kluby a verejnosť
✓ organizujeme športové podujatia a preteky pre športovú komunitu Bratislavského kraja
✓ podporujeme výkonnostný šport a reprezentáciu Slovenska
✓ a máme jasnú víziu, ako športovisko a šport Na Pántoch ďalej rozvíjať

Našou ambíciou nie je majetok BSK vlastniť, našou ambíciou je, aby majetok BSK dlhodobo slúžil ľuďom.

Prajeme si, aby deti mali kde športovať, aby športové kluby mali kde trénovať, aby reprezentanti mali svoje zázemie pre pripravu a aby rodiny a verejnosť mali dostupné miesto na pohyb a zmysluplné trávenie voľného času.

Preto žiadame o dlhodobú spoluprácu. Nie ako podnikateľ, ktorý hľadá priestor na podnikanie, ale ako športový partner BSK, ako nezisková organizácia, ktorá už 13 rokov dokazuje, že vie športovisko vytvoriť, prevádzkovať, financovať, rozvíjať a predovšetkým – naplniť ho športom.

Športovisko Na Pántoch je **jedinečným športovým areálom v Bratislavskom kraji**, ktorý pod jednou strechou sústreďuje viacero športovísk – najmä 25-metrový bazén a telocvičňu – a vytvára podmienky pre športovanie detí, mládeže, verejnosti, športových klubov, aj prípravu vrcholových športovcov.

Tieto priestory patria medzi **nenahraditeľné športové kapacity v Bratislave**. Ich hodnota nespočíva iba v samotnej nehnuteľnosti, ale predovšetkým v tom, že sú **reálne využívané každý deň**.

Ďakujeme a tešíme sa na spoluprácu, veríme že spoločne podporíme udržanie športoviska a rozvoj športových aktivít v Bratislavskom kraji.

Tím PK Azeta

Kertésová Júlia