Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

UZNESENIE

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

UZNESENIE č. 93/2026
zo dňa 18. 09. 2026

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A b e r i e n a v e d o m i e

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 s c h v a ľ u j e

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.

Hlasovanie:	ZA: 32 PROTI: 2 ZDRŽAL SA: 6 NEHLASOVAL: 3 PRÍTOMNÝCH: 43 CELKOVÝ POČET POSLANCOV: 53
Podpisy overovateľov:	Ing. Mária Hudáková PaedDr. Juraj Jánošík, v. r. PhD. Mária Kisková, v. r.
Podpis predsedu:	Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, v. r.
Dátum podpisu predsedu:	22. 09. 2026
Dátum zverejnenia:	24. 09. 2026