

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **25. a 26. 06. 2014**

**Informácia**  
**o majetkovoprávnom usporiadaní vzťahov k pozemkom v lokalite Pasienky Bratislava**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Materiál obsahuje:**

1. Informáciu
2. Snímky z katastrálnej mapy 2x
3. Uznesenie MsZ č. 1537/2014
4. Podanie zo dňa 02.06.2014

**Zodpovedný:**

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Spracovateľ:**

JUDr. Svetlana Komorová, v. r.  
poverená vedením  
oddelenia správy nehnuteľností

Mgr. Soňa Beláková, v. r.  
oddelenie správy nehnuteľností

## **I n f o r m á c i a**

### **o majetkovoprávnom usporiadaní vzťahov k pozemkom v lokalite Pasienky Bratislava**

---

Lokalita Pasienky v Bratislave je dlhodobou určená pre rozvoj športových aktivít v Bratislave ako centrálna oblasť poskytujúca zázemie pre existujúce športové kluby združené v Asociácii športových klubov Inter Bratislava, občianske združenie (ďalej len „AŠK Inter Bratislava“). V predmetnej lokalite v súčasnosti prebieha výstavba nového Národného futbalového štadióna podporovaná zo strany štátu, hlavného mesta SR Bratislavy a AŠK Inter Bratislava.

Hlavné mesto SR Bratislava za účelom výstavby Národného futbalového štadióna pristúpilo k zámeně nehnuteľností v lokalite Pasienky so spoločnosťou TESAKO s.r.o. podľa Zámennej zmluvy č. 038808610600, zo dňa 08.11.2006, išlo o pozemky vyznačené žltou farbou na priloženej snímke z katastrálnej mapy č. 1. Predmetom zámeny boli výlučne pozemky, nie stavby situované na dotknutých pozemkoch, a to športová hala na Pasienkoch (HANT aréna) s trafostanicou a klimatickým zariadením vo vlastníctve AŠK Inter Bratislava (IČO: 00678457), teda subjektu odlišného od nadobúdateľa pozemkov spoločnosti TESAKO s.r.o. Stavby v roku 02/2007 nadobudla vkladom do základného imania spoločnosť INTER – SC, spol. s.r.o. od občianskeho združenia AŠK Inter Bratislava (IČO: 00678457), ktoré je zároveň jediným spoločníkom spoločnosti INTER – SC, spol. s.r.o.

V tomto prípade podľa dostupných a doposiaľ zabezpečených listinných dokladov prišlo k prevodu pozemkov pod stavbami v prospech tretieho subjektu. Uvedenou zámenou vznikla situácia, kedy vlastník pozemku je odlišný od vlastníka stavby. V tomto prípade požiadala spoločnosť TESAKO a.s. ako súčasný vlastník pozemkov pod športovou halou HANT aréna a jej okolia, vlastníka stavieb spoločnosť INTER – SC, spol. s.r.o. o poskytnutie peňažnej náhrady za užívanie dotknutých pozemkov. Ide o zákonný nárok vyplývajúci z Občianskeho zákonníka.

Hlavné mesto SR Bratislava pristúpilo k prevodu pozemkov v prospech spoločnosti INTER Bratislava a.s. podľa Kúpnej zmluvy č. 04 88 0381 08 00 zo dňa 19.5.2008. Predmetom prevodu boli pozemky vyznačené ružovou farbou na snímke z katastrálnej mapy č. 2. Na predávaných pozemkoch boli v čase predaja postavené stavby: futbalový štadión, administratívna budova, tenisová hala. Stavbu futbalového štadióna vlastnil INTER Bratislava a.s., ktorý kúpil pozemky pod stavbou futbalového štadióna. Administratívna budova a tenisová hala boli v čase prevodu pozemkov vo vlastníctve spoločnosti INTER SC, spol. s.r.o.. Hlavné mesto SR Bratislava prevádzalo pozemky v prospech vlastníka štadióna a v prípade administratívnej budovy a tenisovej haly v prospech tretej osoby. Spoločnosť INTER Bratislava a.s. previedla v roku 2009 pozemky a futbalový štadión na spoločnosti ŠIROKÉ s.r.o. a ŠK Inter Bratislava s.r.o. a následne sa spoločnosť ŠK Inter Bratislava s.r.o. zlúčila so spoločnosťou TESAKO s.r.o. a následne TESAKO s.r.o. zmenilo právnu formu na a.s.

Spoločnosť TESAKO a.s. si od roku 2006 resp. 2008 neuplatňovala žiadny nájom za predmetné pozemky. Celková peňažná náhrada, ktorú si nárokuje spoločnosť TESAKO a.s. voči INTER – SC, spol. s.r.o. predstavuje sumu 632 605,00 Eur za dva roky spätné titulom bezdôvodného obohatenia. Uvedená suma je pre AŠK Inter Bratislava (IČO: 00678457) likvidačná a žiada hlavné mesto SR Bratislavu, aby riešila vzniknutú situáciu, prevzala na seba kolektívnu zodpovednosť za to, aký charakter dostane tradičná športová lokalita Pasienky a uskutočnila zámenu pozemkov medzi hlavným mestom SR Bratislavou a súčasným vlastníkom pozemkov.

Dovoľujeme si uviesť, že hlavné mesto SR Bratislava nedisponuje listinami preukazujúcimi, na základe akého právneho titulu užívali právní predchodcovia spoločnosti INTER – SC, spol. s.r.o. stavbu HANT arény (t.j. AŠK Inter Bratislava, IČO: 00678457) s príslušenstvom v čase pred uskutočnenou zámenou pozemkov, príp. po jej realizácii.

Zámenou pozemkov vznikla ešte tretia odlišná situácia, kedy predmetom zámeny boli aj pozemky pod Gymnastickou halou situovanou na pozemkoch parc. č. 15132/10,11 k. ú. Nové Mesto, ktorej vlastníkom je doposiaľ hlavné mesto SR Bratislava zapísané na LV č. 2382.

Predmetná stavba bola zverená do správy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, ktorá uzatvorila so spoločnosťou AŠK INTER SLOVNAFT Bratislava (pôvodné označenie dnešného občianskeho združenia AŠK Inter Bratislava) zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 04.11.1997, na základe ktorej bezodplatne prenajala stavby so súp. č. 5302 nájomcovi spoločnosti AŠK INTER SLOVNAFT Bratislava na obdobie do 30.09.2011. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť stanovisko príslušnej mestskej časti a najmä zistiť, kto a na základe akého právneho titulu užíva Gymnastickú halu. Zároveň si dovoľujeme uviesť, že právny vzťah medzi vlastníkom stavieb (Gymnastická hala a HANT aréna) a vlastníkom pozemkov nebol v minulosti nikdy právne upravený a takýto stav pretrval aj po uskutočnenej zámene a predaji pozemkov.

Spoločnosť TESAKO a.s. rovnako vyzvala aj hlavné mesto SR Bratislavu na úhradu bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov pod Gymnastickou halou za obdobie dvoch rokov spätne v celkovej výške 114 210,00 Eur. V súčasnosti ide o veľmi citlivú tému, ktorá je umocnená podaním petície zástupcami občianskeho združenia AŠK Inter Bratislava týkajúcej sa záchranu športovísk v lokalite Pasienky zo dňa 28.03.2014 a apelom prezidenta Slovenskej republiky zo dňa 27.12.2013, ktorý prejavil znepokojenie nad vzniknutou situáciou.

Vzniknutá situácia je komplikovaná rôznorodosťou užívacích a vlastníckych práv k stavbám na dotknutých pozemkoch. Z tohto dôvodu považujeme za prioritné stanoviť rozsah pozemkov, ktoré bude potrebné majetkovoprávne usporiadať.

Z pohľadu hlavného mesta SR Bratislavy je potrebné usporiadať vzťahy k pozemkom parc. č. 15132/10 a parc. č. 15132/11 k. ú. Nové Mesto o výmere **1 737 m<sup>2</sup>** situovaných bezprostredne pod stavbou Gymnastickej haly – bez prístupu ( vyznačené zelenou farbou na snímke z katastrálnej mapy č. 2 ) pričom bude potrebné riešiť aj prístup k stavbe Gymnastickej haly cez okolité pozemky.

Pre športové účely je rovnako nevyhnutné usporiadať vzťahy k pozemkom pod administratívnou bodovou a tenisovou halou s príslušnými tenisovými kurtmi situovanými na pozemkoch parc. č. 15130/2, 23, 24, parc. č. 15138/1, 15 k. ú. Nové Mesto, súčasťou ktorých je aj pozemok parc. č. 15132/12 k. ú. Nové Mesto, ktorý zabezpečuje prístup ku stavbe Gymnastickej haly. Výmera športových pozemkov, ku ktorým eviduje hlavné mesto SR Bratislava petíciu občanov za účelom zachovania športovísk v lokalite Pasienky predstavuje rozlohu **16 946 m<sup>2</sup>** ( uvedená plocha je vyznačená fialovou farbou na snímke z katastrálnej mapy č. 2).

Za naliehavé možno považovať tiež vysporiadanie vzťahov k pozemkom parc. č. 15140/5, parc. č. 15140/46 a parc. č. 15140/47 k. ú. Nové Mesto situovaných pod stavbou HANT arény o celkovej výmere **4 162 m<sup>2</sup>** ( vyznačených šedou farbou na snímke z katastrálnej mapy č. 2 ) vyznačenie nezahŕňa prístup k stavbe HANT arény, ktorý bude potrebné taktiež riešiť.

V nadväznosti na HANT arénu sa javí ako potrebné v súvislosti s možnosťou zabezpečenia prístupu a jej nerušeného užívania usporiadať aj vzťahy k pozemkom v bezprostrednom okolí HANT arény, a to parc. č. 15140/13, časť parc. č. 15140/10 a časť parc. č. 23013/10 k. ú. Nové Mesto, ktorých celková výmera je **10 177 m<sup>2</sup>** ( vyznačených žltou farbou na snímke z katastrálnej mapy č. 2).

Petícia za záchranu športovísk v lokalite Pasienky sa týka športovej haly na Pasienkoch ( HANT arény ) Tenisového areálu Inter Bratislava a Gymnastickej haly situovanej v okolí tenisového areálu, ktorých výmera nie je v petícii špecifikovaná, možno sa však domnievať, že ide o výmeru cca 34 000 m<sup>2</sup>.

Usporiadanie vzťahov k dotknutým pozemkom je podmienené vzájomnými rokovaniami medzi hlavným mestom SR Bratislavou, mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, vlastníkmi stavieb a vlastníkmi pozemkov situovaných v lokalite Pasienky.

Z právneho hľadiska je možné riešiť vzniknutú situáciu nasledovne:

1. zámenou nehnuteľností,
2. kúpou pozemkov hlavným mestom SR Bratislavou,
3. uzatvorením nájomného vzťahu k pozemkom pod Gymnastickou halou, príp. pod inými športoviskami v prospech vlastníkov stavieb.

Informáciu predkladáme na základe prijatého uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1537/2014 zo dňa 24.04.2014, ktorým bol primátor hlavného mesta SR Bratislavy požiadaný, aby predložil na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR

Bratislavy dňa 26.06.2014 návrh na riešenie tejto petície za záchranu športovísk v lokalite Pasienky.

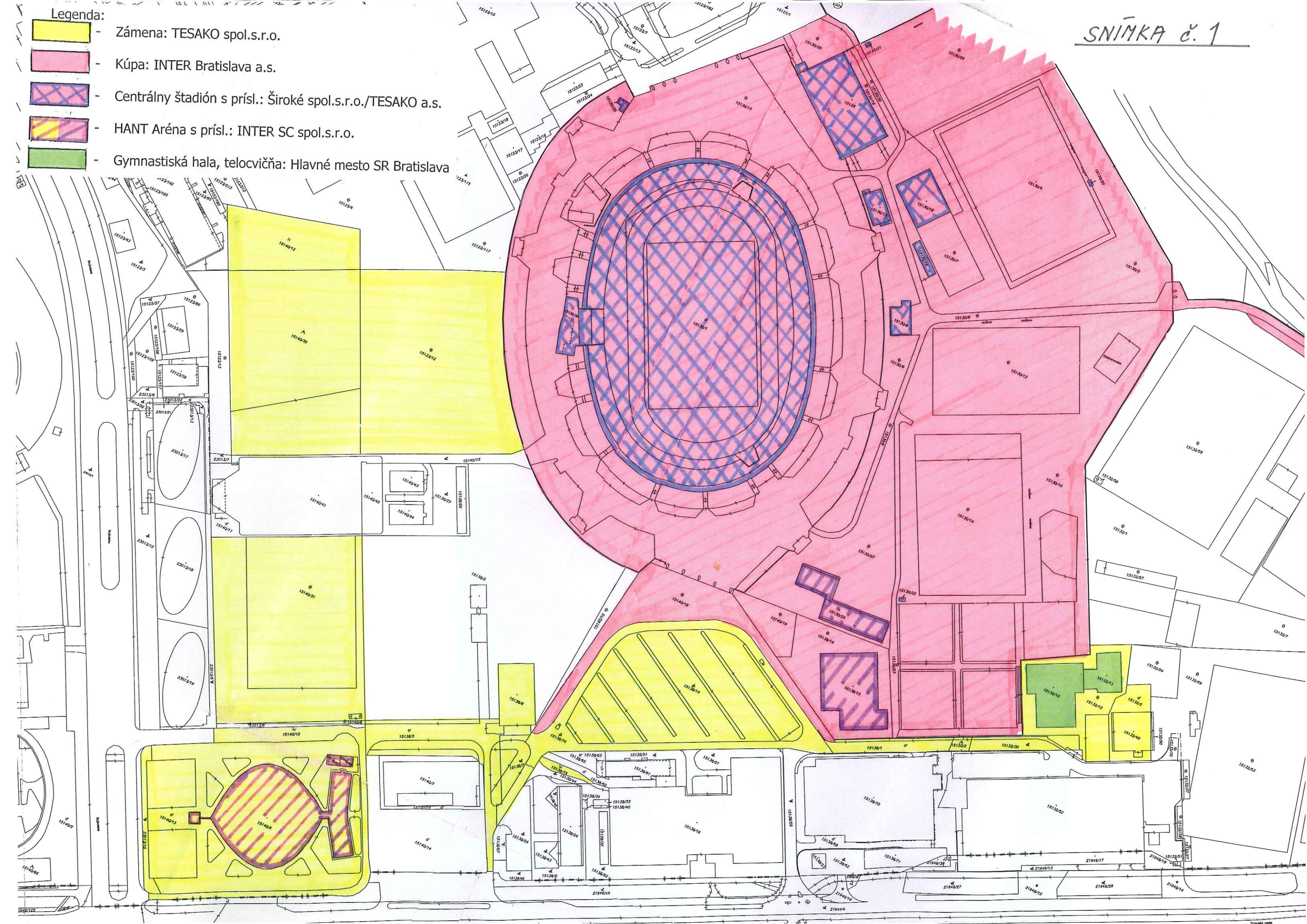
**Materiál bol predložený na zasadnutie Komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ dňa 9. 6. 2014, ktorá o ňom nerokovala.**



Legenda:

- Záměna: TESAKO spol.s.r.o.
- Kúpa: INTER Bratislava a.s.
- Centrálny štadión s prisl.: Široké spol.s.r.o./TESAKO a.s.
- HANT Aréna s prisl.: INTER SC spol.s.r.o.
- Gymnastická hala, telocvična: Hlavné mesto SR Bratislava

SNÍMKA č. 1







SNÍMKA Č. 2

-  – pozemok pod HANT arénou
-  – pozemok v okolí HANT arény
-  – pozemok pod administratívnou budovou s tenisovými kurtmi tenisovými
-  – pozemok pod Gymnastickou halou

## **Uznesenie č. 1537/2014**

zo dňa 24. 04. 2014

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **A. berie na vedomie**

Petíciu za záchranu športovísk v lokalite Pasienky.

### **B. žiada**

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

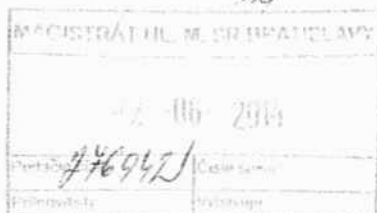
aby predložil na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy návrh na riešenia tejto petície.

T: 26. 6. 2014

---



MAG0P00HVVS6

**TESAKO, a.s.****Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava****IČO: 36 650 901 IČ DPH: SK2022402481**Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sa, vložka č.: 41385/B

doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc., primátor

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

Bratislava, 2.6.2014

**Vec: Sprievodný list**

Vážený pán primátor, vážení poslanci mestského zastupiteľstva,

v mene spoločnosti TESAKO, a.s. si Vám dovoľujem zaslať dokument, ktorého cieľom je priblížiť Vám históriu nadobudnutia pozemkov v lokalite Pásienky spoločnosťou TESAKO, a.s.

Naším zámerom je sprostredkovať Vám fakty týkajúce sa spoločnosti TESAKO, a.s. a zároveň reagovať na nepresné a v niektorých prípadoch zavádzajúce informácie, ktoré sa v posledných týždňoch objavili v médiách a na internetových stránkach.

Informácie nájdete v priloženom dokumente.

S pozdravom,

**TESAKO, a.s.**

Dvořákovo nábrežie 10

811 02 Bratislava

IČO: 36 650 901

Mgr. Vladislav Beka

predseda predstavenstva TESAKO, a.s.



**TESAKO, a.s.**  
**Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava**  
**IČO: 36 650 901 IČ DPH: SK2022402481**  
Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sa, vložka č.: 41385/B

Bratislava, 02.06.2014

**Vec: Nadobudnutie pozemkov spoločnosťou TESAKO, a.s. v lokalite Pasienky**

**Prvá fáza**

Spoločnosť TESAKO, s.r.o. mala ako realitný investor záujem o investovanie a development v širšej lokalite Tehelné pole/Pasienky a využila ponuku spoločnosti SPORTFIN, s.r.o ktorá vlastnila pozemky a štadión Tehelné pole. V septembri 2006 spoločnosť SPORTFIN, s.r.o predala spoločnosti TESAKO, s.r.o. pozemky a štadión na Tehelnom poli za cca 207 miliónov Sk.

Vzhľadom k tomu, že vznikla spoločenská objednávka a mesto i verejnosť presadzovali umiestnenie nového Národného futbalového štadióna na Tehelnom poli, spoločnosť TESAKO, s.r.o. súhlasila so zámenou za iné pozemky na Pasienkoch. Následne došlo k zámene pozemkov na Tehelnom poli o rozlohe cca 54 tisíc m<sup>2</sup> za cca 72 tisíc m<sup>2</sup> na Pasienkoch. Za dodatočné metre doplatila spoločnosť TESAKO, s.r.o. mestu ďalších 14 miliónov korún.

*Zhrnutie:* Spoločnosť TESAKO, s.r.o. teda nezískala pozemky na Pasienkoch za korunu ako uvádzajú niektoré médiá, ale reálne zaplatila spoločnosti SPORTFIN, s.r.o 207 miliónov Sk, následne pozemky na Tehelnom poli zamenila s mestom za pozemky na Pasienkoch s doplatkom mestu cca 14 miliónov Sk, čo znamená, že reálne zaplatila za pozemky na Pasienkoch 221 miliónov Sk. V prepočte na meter štvorcový išlo o sumu cca 101 eur za m<sup>2</sup> - pred ôsmimi rokmi.

**Druhá fáza**

Dňa 12.7.2010 spoločnosť TESAKO, kúpila 100% podiel spoločnosti ŠK INTER BRATISLAVA, s.r.o. ktorá bola spoluvlastníkom pozemkov na Pasienkoch. Rozhodnutím valného zhromaždenia zo dňa 26.8.2010 bola zrušená spoločnosť ŠK INTER BRATISLAVA, s.r.o. pričom jej právnym nástupcom sa stala spoločnosť TESAKO, s.r.o. Spoločnosť TESAKO takto získala pozemky na Pasienkoch (pod futbalovým štadiónom Inter, tréningovými ihriskami, malou basketbalovou halou, tenisovými kurtmi a obslužnými objektmi (garáže, unimobunky, parkovisko).

Spoločnosť TESAKO a.s. (akciová spoločnosť od 17.12.2011) má v území Pasienky investovaných množstvo finančných prostriedkov, pričom veľkú časť pozemkov vo svojom vlastníctve nemôže užívať. Vzhľadom na to že v súvislosti s vlastníctvom pozemkov je spojená aj zodpovednosť a vznikajú neustále prevádzkové náklady, táto situácia je dlhodobo neudržateľná. Spoločnosť TESAKO a.s. preto musela pristúpiť k výzve na úhradu nájmu a ďalším súvisiacim krokom.